



**Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics**

**Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice**

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra práva

Bakalářská práce

**Zástavní právo jako prostředek k zajištění
dluhu**

Vypracovala: Anna Pavlů

Vedoucí práce: JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice 2019

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Anna PAVLŮ**
Osobní číslo: **E16484**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Řízení a ekonomika podniku**
Název tématu: **Zástavní právo jako nástroj pro zajištění dluhu**
Zadávající katedra: **Katedra práva**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Cílem bakalářské práce je popsat způsob a rozsah užití zástavního práva v peněžních ústavách. Praktická část proběhne pomocí dotazníkového šetření, kde se bude porovnávat užití zástavního práva v podmínkách českých bank a hypotečních ústavů.

Metodický postup:

1. Studium odborné literatury vztahující se k zástavnímu právu
2. Zjišťování informací od bank a jiných peněžních ústavů
3. Vypracování dotazníku
4. Dotazníkové šetření
5. Vyhodnocení výsledků

Rámcová osnova:

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíl, hypotézy a metodika práce. 4. Analytická část. 5. Zhodnocení. 6. Závěr. 7. Shrnutí. 8. Seznam literatury. 9. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**

Rozsah pracovní zprávy: **40-50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**


Seznam odborné literatury:

1. **Hurdík, J. (2014).** *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*(2., aktualiz. vyd.). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
2. **Kindl, M., & Rozehnal, A. (2014).** *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
3. *Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012.* (2014). Praha: Ústav práva a právní vědy.
4. **Pelech, J. (2013).** *Zástavní právo.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
5. **Rozehnal, A. (1997).** *Úvěry zajištěné zástavním právem.* Praha: G plus G.
6. **Vymazal, L. (2012).** *Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury.* Praha: Linde Praha.
7. **Richter, T. (2013).** *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku-základní otázky a obecná úprava.* *Obchodněprávní revue*, 5(7-8), 193-203.
8. *Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.*

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Rudolf Hrubý**
Katedra práva

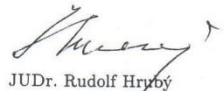
Datum zadání bakalářské práce: **14. února 2018**

Termín odevzdání bakalářské práce: **12. dubna 2019**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studená 139
370 01 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 22. března 2018

Prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracoval/a samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářskou práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 10. dubna 2019

.....*Pavla*.....

Pavla Anna

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu práce JUDr. Rudolfovi Hrubému, za odborné vedení, vstřícnost při konzultacích, trpělivost a cenné rady, které mi pomohly při zpracování této bakalářské práce.

Obsah

1. Úvod.....	3
2. Zajištění a utvrzení dluhu	4
2.1 Zajištění dluhu	4
2.2. Utvrzení dluhu	6
3. Pojem zástavního práva.....	7
3.1. Historie.....	7
3.1.1. Římské zástavní právo.....	7
3.1.2. Zástavní právo v českých zemích	9
3.2. Systematické zařazení zástavního práva.....	12
3.3. Definice základních pojmů	12
3.3.1. Předmět zástavy	13
3.3.2. Zástavní věřitel.....	13
3.3.3. Věřitel.....	13
3.3.4. Zástavce	13
3.3.5. Zástavní dlužník	14
3.3.6. Dlužník	14
4. Úprava dle zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník.....	15
4.1 Zástavní právo	15
4.2. Podstata, účel, funkce	15
4.3. Vznik zástavního práva.....	16
4.3.1. Vznik zástavního práva na základě smlouvy.....	16
4.3.2.Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí	17
4.3.3. Vznik zástavního práva ze zákona	17
4.3.4. Vznik zástavního práva na základě dědictví.....	17
4.4. Zakázaná ujednání	18
4.5. Pořadí věřitelů	18
4.6. Zástavní právo vespolečné	19
4.7. Práva a povinnosti ze zástavního práva	19
4.8. Výkon zástavního práva.....	20
4.9 Zánik zástavního práva	21
4.9.1. Promlčení.....	23
4.10. Práva vlastníka při uvolnění zástavy	23

4.11. Záměna zástavního práva	24
4.12. Podzástavní právo	25
5. Nová doporučení ČNB	26
6. Novela insolvenčního zákona	27
6.1 Zásadní pozitivní změny	27
6.2 Zásadní negativní změny	27
6.3 Možné očekávané společenské přínosy:	27
7. Praktická část – dotazníkové šetření	28
7.1. Analýza dotazníků pro spotřebitele	29
7.2. Analýza dotazníků pro banky	40
7.4. Závěrečné zhodnocení dotazníkového šetření.....	50
7.3. Hypotézy	51
8. Závěr.....	52
9. Summary.....	54
10. Seznam použitých zdrojů	55
11. Seznam příloh	58

1. Úvod

Svou bakalářskou práci jsem se rozhodla psát na katedře práva, z důvodu zájmu o tento obor. Na přednáškách mě pak zaujaly výklady pana doktora Hrubého. Konkrétní téma „zástavní právo jako prostředek k zajištění dluhu“ jsem si vybrala, jelikož studuji ekonomický obor a zástavní právo je s ním úzce spjato. Tento institut využívají například banky, kterými se konkrétněji zabývám v praktické části práce.

V teoretické části se zabývám popisem zástavního práva. Vysvětluji pojmy zajištění a utvrzení dluhu, kam mimo jiné patří i zástavní právo. Zmiňuji jeho historický vznik v římském i českém právu. Práce obsahuje vysvětlení základních terminologických pojmů, které se v tématu vyskytují a jeho zařazení v českém právním řádu. Dále uvádím úpravu podle Nového občanského zákoníku, a to nejen vysvětlení samotného pojmu, ale i jeho funkce, podstaty a účelu. Provází zástavním právem od možností jeho vzniku až po způsoby zániku. Teoretické zpracování obsahuje například zakázaná ujednání a v jakých případech platí; pořadí věřitelů, ve kterém budou uspokojeni ze zástavy, v případě jejího prodeje. Vysvětluje také podtémata, a to například uvolnění a záměnu zástavního práva a podzástavní právo. Od zástavního práva je také nutno odlišovat promlčení.

Zachycuje nová doporučení ČNB pro banky, které se jimi řídí. V práci tyto změny zmiňuji a porovnávám je se starou úpravou.

Cílem teoretické části je objasnit institut zástavního práva a popsat, co se děje v případě nesplnění závazku, tj. jaké kroky může zástavní věřitel podniknout, popřípadě jak se ze zástavy uspokojit.

V praktické části se zabývám dotazníkovým šetřením. Byly vytvořeny dva typy dotazníků. Jeden pro fyzické a právnické osoby, které mají zřízený hypoteční úvěr nebo jsou potencionálními žadateli a druhý pro instituce poskytující hypoteční úvěry, konkrétně pro banky. Dotazování bylo zaměřeno na hypoteční úvěry, jejich specifikace a jejich “úspěšnost”. Neúspěšná hypotéka je ta, kterou již není možno dále splácet.

Cílem praktické části bylo zjistit, kolik z dotazovaných osob má zřízený hypoteční úvěr a kolik z těchto závazků bylo neúspěšných. Instituce byly navíc dotazovány na nová doporučení od ČNB, a jejich dopady na hypoteční trh.

2. Zajištění a utvrzení dluhu

Dluh lze zajistit, zaváže-li se třetí osoba věřiteli nebo ve prospěch věřitele za dlužníkovu plnění, anebo dá-li někdo věřiteli nebo ve prospěch věřitele majetkovou jistotu, že dlužník svůj dluh splní. Utvrdit lze dluh ujednáním smluvní pokuty nebo uznáním dluhu. (§2010, NOZ)

NOZ rozlišuje zajištění a utvrzení z důvodů, že některé jen zlepšují postavení věřitele a jiné pohledávku skutečně zajišťují.

Uznání dluhu, ani smluvní pokuta pohledávku věřitele nezajišťují, jen mu poskytují jiné výhody (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Jistota (kauce)

Pokud není dlužník schopen dát jistotu zřízením zástavního práva, dá jistotu ručitelem, který má vhodný majetek a může být žalován v tuzemsku (§2012, NOZ).

Pokud vázne na jistotě více věřitelů, postupuje se v jejich uspokojení v pořadí jako u zástavního práva. Nejdříve se uspokojí věřitelé zajištění věcným právem v rejstříku zástav nebo veřejném seznamu podle zápisu zástav. Další věřitelé zajištění věcným právem a nezapsaným v rejstříku zástav nebo veřejném seznamu a v poslední řadě věřitelé zajištění závazkovým právem (§2016, NOZ).

2.1 Zajištění dluhu

Jsou to nástroje, které věřitelovi zajišťují, že jeho pohledávka bude splacena. Jedná se o situace, kdy se třetí osoba zaváže věřiteli nebo v jeho prospěch za dlužníkovu plnění. Jedná se o *ručení, finanční záruku, zajišťovací převod práva* a o *právo zástavní* (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014). V této kapitole se budeme věnovat prvním třem nástrojům.

Ručení

Zajištění závazku může obecně vycházet od dlužníka nebo od třetí osoby. Ručení může poskytovat pouze osoba odlišná od dlužníka, což věřiteli dává větší jistotu. Zajištění u ručení není omezeno, jako například u zástavního práva, nýbrž lze uspokojení pohledávky v rozsahu ručitelského závazku dosáhnout z celého majetku ručitele.

V historii se ručení vyskytovalo již v římském právu pod pojmem „rukojemství“ (Giese, 2003).

Pokud věřitel nepřijme ručitele, nemůže po něm nic žádat. Ručitelské prohlášení vyžaduje písemnou formu (§2018, NOZ).

Ručitel se svým písemným prohlášením zavazuje vůči věřiteli, že dluh splní, pokud tak neučiní dlužník. Jde o jednání dvou či vícestranné a vzniká dohodou věřitele s ručitelem (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Ručení zaniká v případě zániku dluhu, který zajišťuje, ale pouze v případě, že dluh nezankl z důvodu nemožnosti plnění dlužníka, přičemž ručitel jej splnit může, nebo pro zánik právnické osoby, která je dlužníkem (Spáčil, 2013).

Finanční záruka

Je sepsána záruční listina, kde výstavce prohlásí, že v případě nesplnění dluhu dlužníkem, uspokojí věřitele do výše určité peněžní částky (§2029, NOZ). Prohlášení určité osoby je však jen nabídkou na uzavření smlouvy, jež musí být doručena věřiteli. Teprve tím, že jí věřitel akceptuje, vzniká závazkový právní vztah (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Zajišťovací převod

Jako jeden ze způsobů, jak dát věřiteli jistotu, že bude dluh splněn, je i zajišťovací převod práva. Tento způsob lze použít, protože dluh lze zajistit, pokud dlužník či někdo jiný poskytne věřiteli přiměřenou majetkovou jistotu (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

V NOZ se výslovně zmiňuje dočasnost, která zajišťovací převod odlišuje od převodů běžných (Spáčil, 2013).

Dohoda o srážkách ze mzdy

Dluh lze také zajistit dohodou věřitele s dlužníkem prostřednictvím srážek ze mzdy nebo platu a ostatních odměn (§2045, NOZ).

2.2. Utvrzení dluhu

Utvrzení dluhu jsou nástroje posilující postavení věřitele a usnadňující jeho pozici (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Smluvní pokuta

Smluvní pokuta je prostředkem posílení postavení věřitele, ale neposkytuje mu možnost uspokojit se z majetku dlužníka či třetí osoby. Pokud je více dluhů, započne se tím, který je méně zajištěný (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Má jak zajišťovací, sankční, tak i kompenzační funkci, neboť motivuje dlužníka, aby plnil svou povinnost řádně a včas a vyhnul se tak sjednané sankci (Spáčil, 2013).

Uznání dluhu

Uznání dluhu lze vysvětlit jako jednostranné písemné prohlášení dlužníka, že zaplatí určitou pohledávku. Toto prohlášení obsahuje jeho důvod a výši. Je pouze deklaratorní, nevzniká tím nová pohledávka (Giese, 2003).

Existující dluh se jím utvrzuje, nezpůsobuje však jeho zánik. Uznání je nástrojem preventivním a posiluje věřitelovu pozici (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

3. Pojem zástavního práva

Účelem této kapitoly je představit zástavní právo v jeho základních rysech. Nejprve si povíme něco o historii a dále bude zástavní právo zařazeno do českého právního řádu, resp. do nového občanského zákoníku, kde se jeho právní úprava nachází.

Dále budou definovány některé základní pojmy, které s danou problematikou souvisí. Vysvětlení těchto pojmů je důležité z důvodu častého používání a snazší orientace v následném textu.

3.1. Historie

V této kapitole se budu zabývat historií zástavního práva. Jako první si popíšeme, jak fungovalo zástavní právo v římském právním systému. Následně popíšu vývoj zástavního práva v českých zemích od počátků až do novelizace zákona.

3.1.1. Římské zástavní právo

Urfus (1990, str. 255) říká, že zástavní právo není institutem, který je systematicky jednoznačným, neboť jej římské právo řadí ve svých výkladech do dvou různých souvislostí. Svou povahou zasahuje jak do vztahů vyplývajících z věcných, tak obligačních práv. Tam kde má být zdůrazněn jeho význam z hlediska obligačních vztahů, pojednává se o něm v obecné části obligačního práva jako o jednom z prostředků, které zesilují zajištění obligace. Je tak postaveno do těsného sousedství s „rukojemstvím“, od které ho se však odlišuje jeho věcným charakterem. V tomto pojetí se rozlišuje rukojemství jako osobní, a zástavní právo jako věcnou zárukou obligačního vztahu.

Na druhou stranu však zástavní právo poskytuje zástavnímu věřiteli oprávnění, které lze srovnat s ostatními věcnými právy, a proto se řadí k věcným právům.

Zástavní právo je věcné právo k cizí věci a zároveň věcná záruka věřitelovy pohledávky. Podle toho lze rozeznávat jeho zajišťovací a uhrazovací neboli realizační funkci.

U zajišťovací funkce rozlišil vývoj římského práva dvě formy, a to zástavní právo **ruční**, kdy se věřiteli odevzdala věc, která byla zástavou, a kterou pak věřitel ovládal podobě jako držitel od chvíle, kdy zástavní právo vzniklo. Druhá forma se nazývala **hypotéka**, u které mohl věřitel požadovat vydání věci až poté, co nebyla pohledávka splacena.

Uhrazovací funkce umožňuje věřiteli, aby se uspokojil ze zastavené věci, pokud nebyla pohledávka splacena. Způsob tohoto uspokojení byl v římském právu nejdříve závislý na dohodě stran. Mohlo se zpravidla uskutečňovat dvojí cestou: buď si věřitel zástavu ponechal (zástava propadná), nebo bylo dohodnuto, že zástavu prodá a z výtěžku bude pokryta tato pohledávka. Rozdíl byl povinen vrátit. Obě formy jak ruční, tak hypotéka, byly výsledkem dlouhého vývoje, který dovršil až v závěru klasického období a v něčem byl dokončen teprve justiniánskou úpravou.

Zastavit bylo možno každou věc, kterou bylo možno prodat včetně všeho, co k věci náleželo, nebo přibylo (např. stavby na pozemku, naplaveniny na pozemku blízko povodí řek atd.) (Kincl, 1995).

Zástavní právo vzniklo v první řadě právním jednáním, kterým byla vždy dohoda mezi zástavcem a zástavním věřitelem. Dále pak mohlo vzniknout i úředním rozhodnutím, nebo přímo ze zákona tzv. hypotéka.

Zástavní právo zaniklo například zánikem zajištěné obligace, splněním zajištěné obligace, zánikem předmětu ručení zástavy nebo hypotéky, prodejem věci při realizaci zástavního práva či tzv. vydržením svobody vlastnického práva (pokud byla zastavená věc v držbě po dobu deseti let v dobré víře, ovšem mimo osoby zástavce či dlužníka) (Skřejpek, 1995).

3.1.1.1. Fiducia

Pro pojištění věřiteli pohledávky, dávali Římané vždy přednost ručení osobnímu s rukojmími, ale přesto se neobešli bez ručení věcného, které se rozvinulo teprve v prétorském právu. Fiducia (důvěra) byla vývojovým předchůdcem zástavního práva.

Užívala dvě formy převodu vlastnického práva, a to *mancipace* a *injurecese*. Věřiteli poskytovala záruku v nejvyšší možné míře, neboť získával vlastnictví k věci, která mu měla zajišťovat splnění pohledávky. Tento převod práva nebyl zamýšlen jako trvalý

a konečný. Důvěrník se zároveň zavázal ke zpětnému převodu po splnění účelu. Pokud důvěra pojišťovala předchozí obligaci a dlužník nezaplatil dluh včas, věc nejprve propadala, ale podle pozdější úpravy ji věřitel směl prodat, z výtěžku se uspokojit a přebytek vrátit. Jestliže tento výtěžek nestačil, pohledávka trvala dále pro zbytek. Dlužník mohl požadovat převod vlastnictví nazpět, včetně veškerého prospěchu z ní vytěžený a náhradu škod. Věřitel se naopak mohl domáhat náhrady nákladů učiněných na věc a způsobené mu škody. Při existenci více zástavních práv, měl přednost dřívější před pozdějším. Zadnější věřitel pak mohl vyplatit přednějšího (Bartošek, 1988).

3.1.2. Zástavní právo v českých zemích

3.1.2.1. Středověk

Poprvé se zástavní právo objevuje v českých zemích již ve 12. století. Toto právo spočívalo v odevzdání věci, která byla předmětem sporu, soudcům do držby. Zástavní právo se vyvinulo nejdříve pro věci movité, neboť věci nemovité ještě neměli žádnou hodnotu a každý si mohl zabrat pozemek, jak veliký chtěl. V této době byl využíván nejčastěji barterový obchod, kde se směňuje věc, za jinou věc, a tudíž byla běžná zástava movité věci, která se později vyměnila za jinou věc. Toto zástavní právo se nazývalo „základ“ a uzavíralo se dohodou smluvních stran.

Zástavou mohly být hrady i celé vsi. Vyplatit nemovitou věc mohl zástavní dlužník jen do uplynutí promlčecí lhůty, jejíž délka byla tři roky a osmnáct týdnů. Nevyplatil-li zástavní dlužník nemovitou věc, nabyl k ní zástavní věřitel vlastnické právo vydržením (jednalo se tedy o propadlou zástavu).

Zástava nemovitých věcí se začala rozvíjet ve 14. století v souvislosti s rozvojem zemských desek. Dětilo se na zástavní právo s držbou a bez držby. Zástava s držbou neboli se správou vznikla o něco dříve a zapisovala se do desek trhových. V případě nesplacení dluhu zástava nejčastěji propadala zástavnímu věřiteli, nebo se prodala. Zástava bez správy vznikla, aby se plody zástavy započítávaly na zajištěnou a zabránilo se tak tomu, že si zástavní věřitel ponechá zástavu po libovolnou dobu. Nemovitou věc, jež byla zástavou, si ponechával zástavní dlužník, musel však platit sjednaný úrok a byl

zcela omezen v nakládání s nemovitou věcí. V případě nesplacení dluhu řádně a včas propadla zástava zástavnímu věřiteli (Kapras, 1903).

3.1.2.2. ABGB

Všeobecný zákoník občanský (ABGB) byl základem občanského práva neuherské části habsburské monarchie od skončení josefinismu až do jejího zániku. Zákoník platil pro všechny země rakouského císařství, vyjímaje země Koruny uherské (“Všeobecný zákoník občanský”, 2019)

Rozlišoval zástavní právo podobně jako právo římské, a to na zástavu ruční (movitou) a hypotéku (pozemkovou).

Zástavou mohla být jakákoliv obchodovatelná věc. Pokud byla věc movitá, bylo nezbytné, aby vzal věřitel věc do úschovy. U movitých věcí, které nebylo možno hmotně odevzdat, se jednalo o tzv. symbolické odevzdání. Tyto věci musely být označeny způsobem, ze kterého bylo každému zřejmé, že se jedná o věc zastavenou. Pokud byla věc nemovitá, muselo být zástavní právo zapsáno v pozemkových knihách.

Zástavní právo zanikalo zejména splněním dluhu, avšak pro zánik hypotéky byl potřeba výmaz z veřejné knihy. Toto zástavní právo bylo možno převést na jinou pohledávku, která ovšem nesměla převyšovat pohledávku původní (Giese, 2003).

Rozlišovaly se dva výkony zástavního práva, a to pravidelný a nepravidelný. Pravidelný výkon nastával v případech, kdy věřitel neměl zástavu u sebe a na základě exekučního titulu se mohl obrátit na soud s žádostí o soudní dražbu zástavy a provedení exekuce. U nepravidelného výkonu měl věřitel zástavu v držbě, a tak nepotřeboval žádný exekuční titul a z pohledávky se tak mohl uspokojit mimosoudně (Novák, 2014).

3.1.2.3. Střední občanský zákoník

Střední občanský zákoník, který byl přijat v roce 1950 s účinností od 1. 1. 1959 nahradil téměř 140 let starý ABGB. Vznikl tak zákon č. 141/1950 Sb. Občanský zákoník. Zástavní právo bylo systematicky zařazeno do části třetí tzv. Věcná práva, a to spolu s právem vlastnickým a věcnými břemeny.

Zákoník z roku 1950 rozeznával dle sovětského vzoru tři druhy vlastnictví, a to vlastnictví socialistické, soukromé a osobní.

Osobní či soukromé vlastnictví existovalo jen ve velmi omezených případech. Představovaly jej například předměty sloužící k osobní a domácí spotřebě vlastníka, rodinné domy, úspory nabyté prací (Stýskalová, 2014).

Při nesplnění pohledávky musela být nejdříve zástavnímu věřiteli v nalézacím řízení přiznána zajištěná pohledávka formou exekučního titulu a až potom se mohl domáhat uspokojení ze zástavy u soudu. V případě, kdy byla zastavena movitá věc, provedl soud zabavení této věci. Poté soudní úředník provedl prodej zabavené věci prostřednictvím exekuční dražby. Exekuční dražba se konala buď přímo u soudu, nebo v místě, kde se nacházela movitá věc. Po prodeji zástavy byla pohledávka zástavního věřitele přednostně uspokojena z výtěžku tohoto prodeje. U nemovité věci musel být prvně získán exekuční titul, a poté se zástavní věřitel mohl obrátit na soud. Dále se postupovalo obdobným způsobem (Rozeňal, 1997).

Zánik zástavního práva byl upravován velmi stručně, a to pro případy zániku pohledávky nebo dále nespecifikované situace (srov. „pomine-li její zajištění“). Věřiteli pro tyto případy vznikala povinnost vystavit dlužníkovi kvitanci, na základě které, mohl dlužník požádat o výmaz zástavního práva z příslušné knihy nebo o vydání zástavní listiny (Sobotka, 2014).

3.1.2.4. Občanský zákoník 40/1964

Podle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění před novelou č. 509/1991 Sb., mohlo zástavní právo k movitým věcem v občanskoprávních vztazích vzniknout pouze ze zákona. V hospodářských vztazích byl vznik zástavního práva úplně vyloučen. K zajištění peněžitých pohledávek organizací vůči občanům, kteří vlastnili nemovitost, byl institut zástavního práva nahrazen institutem omezení převodu nemovitostí.

Poslední právní úprava nastala s novelou č. 509/1991 Sb., jejíž účinky nastaly k 1. 1. 1992. Občanský zákoník obsahoval základní úpravu zástavního práva v ustanoveních §151a až §151m. Významná úprava byla §151c, která obsahovala zásadu *pořadí zástavních práv*, dle stáří jejich vzniku (Giese, 2003).

3.2. Systematické zařazení zástavního práva

Zástavní právo spadá pod tzv. *věcná práva k cizí věci*. Do konce roku 2013 bylo zástavní právo upraveno v § 152-174 občanského zákoníku (SOZ) č. 40/1964 Sb.

Od 1. ledna 2014 je upraveno v § 1309-1394 nového občanského zákoníku (NOZ) zákon č. 89/2012 Sb. Právní úprava zástavního práva je součástí části třetí, kde jsou regulována *absolutní majetková práva*, kde je obsažena právní úprava věcných práv (hlava II.) a dědické právo (hlava III.). V rámci právní úpravy věcných práv pak NOZ obsahuje ustanovení, která se dělí na díly:

- Obecných ustanovení (§ 979-986 NOZ)
- Držba (§ 987-1010 NOZ)
- Vlastnictví (§ 1011-1114 NOZ)
- Spoluvlastnictví (§ 1115-1239 NOZ)
- Věcná práva k cizím věcem (§ 1240-1399 NOZ)
- Správa cizího majetku (§ 1400-1474 NOZ)

Věcná práva k cizím věcem jsou dále dělena na oddíly:

- Právo stavby (§ 1240-1256 NOZ)
- Věcná břemena (§ 1257-1308 NOZ)
- Zástavní právo (§ 1309-1394 NOZ)
- Zadržovací právo (§ 1395-1399 NOZ)

3.3. Definice základních pojmů

V této kapitole si vysvětlíme nejdůležitější terminologii. Mezi tyto stěžejní pojmy patří především subjekty, které v příslušných právních vztazích vystupují.

3.3.1. Předmět zástavy

Zástava je předmět sloužící k zajištění dluhu, z něhož se může věřitel domáhat uspokojení své pohledávky, v případě nesplnění dluhu řádně a včas.

Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat. Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu. Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu, nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí (Eliáš & Svatoš, 2012).

Zástava musí splňovat některé požadavky; musí být zpeněžitelná, převoditelná a musí mít majetkovou hodnotu (Marek, 2013).

3.3.2. Zástavní věřitel

Je to jeden ze subjektů zástavního práva. Věřitel, jehož pohledávka vůči obligačnímu dlužníkovi je zajištěna zástavním právem. Zástavní věřitel je vždy totožný s obligačním věřitelem a jejich postavení nelze rozdělit (Hendrych, 2009). Rovněž jím však může být osoba, na kterou příslušná zajišťovaná pohledávka přešla, např. děděním či jejím postoupením (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

3.3.3. Věřitel

Jako věřitel je obecně označována ta ze stran závazkového právního vztahu, která je oprávněna požadovat splnění dluhu po straně dlužnické. Věřitelem může být jak jediná osoba, tak i více osob. V případě, že je více věřitelů jedná se o společný závazek (Hendrych, 2009).

3.3.4. Zástavce

Zástavce je subjekt, který přenechává předmět zástavního práva do zástavy. V okamžiku vzniku zástavního práva je současně zástavním dlužníkem, pokud však dojde k převzetí zástavy jinou osobou, je nabyvatel zástavy již jen zástavním dlužníkem (Hendrych, 2009).

3.3.5. Zástavní dlužník

Zástavní dlužník je vlastník zástavy, ze které se věřitel uspokojuje a je zpravidla též osoba jako zástavce (tj. vlastník zástavy). Označuje se jako „první“ zástavní dlužník – osoba, která zástavní právo zřídila. Výjimečně nebude zástavce prvním zástavním dlužníkem, a to v situaci, kdy zřídil – zákonem přípustným způsobem – zástavní právo k cizí věci (srov. §1343) (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

3.3.6. Dlužník

Používání adjektiva „obligační“ považujeme za přesnější, neboť jde o dlužníka jako stranu závazkového (obligačního) právního vztahu, a to bez ohledu na právní důvod jeho vzniku (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Strana závazkového právního vztahu, která je povinna splnit dluh, tj. poskytnout druhé straně (straně věřitelské, věřiteli) příslušné plnění, se nazývá strana dlužnická. Pokud na straně dlužnické vystupuje více dlužníků, jde o společný dluh (společný závazek) (Hendrych, 2009).

V případě zástavního práva je nutné rozlišovat dlužníka od zástavce a od zástavního dlužníka. Zatím co pokud jsou obligační dlužník a zástavní dlužník totožní, roste snaha o splacení pohledávky věřiteli v řádném termínu, aby nedošlo ke snížení dlužníkova majetku v důsledku zástavního práva, či sankcí. Jestliže je obligační dlužník odlišný od zástavního dlužníka, může být tato snaha výrazně oslabena, neboť věřitel je uspokojen majetkem jiného subjektu. K rozdílu mezi dlužníky může dojít hned na počátku vzniku zástavního práva, nebo kdykoliv během. Dochází k tomu zpravidla převodem, popř. přechodem vlastnického práva, nebo převzetím dluhu (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

4. Úprava dle zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník

4.1 Zástavní právo

Zástavní právo patří mezi absolutní majetková práva, do souboru zajišťovacích prostředků (§ 2010 odst. 1 věta první). Spolu se zadržovacím právem (§ 1395 až 1399) patří mezi zajišťovací instituty s věcně právní povahou (na rozdíl od zajišťovacích prostředků, které mají tzv. osobní povahu – typicky ručení) (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Je to jedno z věcných práv k věci cizí. Pokud je zřízeno k zajištění dluhu, a nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, vznikne tak věřiteli oprávnění uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do smluvené výše, a není-li smluvená, tak do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.

Zástavním právem lze zajistit dluh o určité výši nebo dluh, jehož výši lze určit kdykoliv v době trvání zástavního práva. Lze zajistit jak dluh peněžitý, tak i nepeněžitý, podmíněný nebo i takový, co má teprve v budoucnosti vzniknout.

4.2. Podstata, účel, funkce

Podstatou zástavního práva je jednak existence dluhu, který je zajišťován, a dále zástava.

Podle ustanovení §2012 odst. 1., NOZ je zástavní právo jednou z možností, jak dát věřiteli jistotu. Ustanovení §2013-§2015 upravují hodnotu, kterou má jistina mít. Dle §2016 NOZ, jde dokonce o jistotu, která má přednost před jinými jistotami.

Zástavní právo zajišťuje dluh a jeho příslušenství; je-li to zvláště ujednáno, pak i smluvní pokutu (§1313, NOZ).

Zástavní právo tedy podle § 1309 odst. 1 NOZ, slouží k uspokojení zástavního věřitele, nesplní-li dlužník dluh odpovídající zajištěné pohledávce a jejímu případnému příslušenství či smluvní pokutě, řádně a včas. Věřitel tak učiní ze zpeněžení zástavy do

ujednané výše. Pokud výše ujednána není, tak do výše pohledávky s jejím příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy, pokud si obě strany nesmluví jiný způsob uspokojení (Novák, 2014).

Zástavní právo má dvě **funkce**, a to zajišťovací a uhrazovací. Zatím co zajišťovací funkce je trvalá hrozba, která podněcuje dlužníka k řádnému a včasnému plnění dluhu, účel uhrazovací funkce spočívá v oprávnění věřitele uspokojit se ze zástavy (Švestka, Spáčil, Škárová, & Hulmák, 2008)

Hlavní **účel** zástavního práva tkví tedy v tom, aby byl dlužník motivovaný plnit dluh včas a řádně, aby nenastala situace, na základě které, by byl věřitel oprávněn uspokojit se ze zástavy. Není-li dluh plněn včas a řádně, má věřitel právo uspokojit se ze zástavy jejím zpeněžením nebo jiným způsobem uvedeným v písemné smlouvě (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

4.3. Vznik zástavního práva

Vznik zástavního práva lze rozdělit do dvou skupin, a to na dobrovolné a nucené.

Dobrovolné zástavní právo vzniká na základě smlouvy a nedobrovolné pak z rozhodnutí orgánu a ze zákona.

- a. Vznik zástavního práva na základě smlouvy
- b. Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí
- c. Vznik zástavního práva ze zákona
- d. Vznik zástavního práva na základě dědictví

4.3.1. Vznik zástavního práva na základě smlouvy

V tomto případě se bude bezesporu jednat o nejčastější způsob vzniku v praxi. Zatímco SOZ vyžadoval povinně písemnou formu vždy, v NOZ došlo k částečnému uvolnění. Nyní je písemná smlouva požadovaná pouze v některých případech,

konkrétně tehdy, když není movitá věc jako zástava odevzdána zástavnímu věřiteli, nebo osobě třetí, aby ji pro zástavního věřitele opatrovala (§1314 odst. 1 NOZ).

V některých případech pak OZ vyžaduje formu veřejné listiny. Tak je tomu tehdy, pokud má být zástavou: a) závod, nebo jiná věc hromadná; b) nemovitá věc nepodléhající zápisu do veřejného seznamu (katastru nemovitostí); c) má-li zástavní právo k movité věci vzniknout zápisem do rejstříku zástav.

Má-li být zástavní právo zřízeno smlouvou, musí být podle § 1312 odstavce 1 OZ ujednáno, co je zástavou a pro jaký dluh je zřízeno.

4.3.2. Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí

Specifikem tohoto způsobu vzniku je skutečnost, že orgán musí být k provedení takového jednání výslovně zmocněn zákonem. Mezi orgány veřejné moci řadíme soudy a správní orgány. Rozhodnutím soudu vzniká např. soudcovské zástavní právo, popř. exekutorské zástavní právo. Rozhodnutím správního úřadu pak vzniká např. zástavní právo z rozhodnutí správce daně (Sobotka, 2014).

4.3.3. Vznik zástavního práva ze zákona

Zástavní právo může vzniknout ze zákona, a to v případě, že nastane skutečnost, se kterou zákon takové důsledky spojuje (Geise, 2003).

Chybí zde tedy vůle stran, zástavní právo zřídit (Sobotka, 2014).

4.3.4. Vznik zástavního práva na základě dědictví

Podle §1696 odst. 1 NOZ, pokud neexistuje poslední vůle, mohou se dědici před soudem dohodnout o rozdělení pozůstalosti jakkoliv. Po schválení této dohody soudem, mohou dědici zřídit zástavní právo.

4.4. Zakázaná ujednání

V NOZ jsou zakotvena zakázaná ujednání. V této souvislosti se rozdělují podle toho, zda jsou zakázána vždy, resp. v případě jakých účastníků příslušného právního vztahu jsou zakázána. Zahrnují ujednání, podle kterých není dlužníku či zástavci umožněno zástavu vyplatit. Další ujednání se pak vztahují na dluhy, které ještě nedospěly. Mezi tyto zákazy patří: a) Zástavní věřitel se nebude domáhat uspokojení ze zástavy; b) věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat; c) věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky. K druhému ujednání se nepřihlíží, pokud je zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem (§ 1315, NOZ). Tato zakázaná ujednání jsou obvykle zaměřena na ochranu zástavního dlužníka.

Podle (§1377 odst. 1 písm. D) při vyplacení zástavy nedojde k zániku zástavního práva. Tento zákaz platí po celou dobu trvání zástavního práva. (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014)

4.5. Pořadí věřitelů

(§1371 odst. 1. NOZ) Uvádí, že pokud je na zástavě více zástavních práv, stanovuje se jejich pořadí podle doby vzniku. Má-li být vznik zástavního práva zapsán ve veřejném seznamu, rozhoduje o pořadí okamžik podání návrhu na provedení zápisu.

(§1372 odst. 1. NOZ) Však dává věřitelům možnost ujednat si pořadí v písemné formě. Ujednání je vůči třetím osobám účinné od zápisu do rejstříku zástav, nebo do veřejného seznamu, vyžaduje-li se ke vzniku zástavního práva zápis do takového seznamu. Provedení zápisu navrhnou společně všichni zástavní věřitelé, kteří si pořadí zástavních práv ujednali.

V případě zajištění různých věřitelů s různými zajišťovacími právy se nejprve uspokojí v první skupině věřitelé zajištění věcným právem zapsaným ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, ve druhé skupině věřitelé zajištění věcným právem nezapsaným ve veřejném seznamu a teprve poté ve třetí skupině věřitelé zajištění závazkovým právem (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

4.6. Zástavní právo vespolné

Pokud existuje více zastavovaných věcí, může se zástavní věřitel domáhat uspokojení své pohledávky, ze kterékoliv zástavy podle svého výběru, popřípadě ze všech zástav, a to až do úplného uspokojení pohledávky, včetně jejího příslušenství.

Vespolné právo může vzniknout i rozdělením původní věci, například rozdělením budovy na samostatné jednotky.

Zánik tohoto práva nastává obvyklými způsoby (Spáčil, 2013).

4.7. Práva a povinnosti ze zástavního práva

Ustanovení §1353-§1358 jsou zaměřena na fázi, v níž plní zástavní právo zajišťovací funkci. Zástavní dlužník je povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele. Pokud se stane hodnota zástavy nedostatečnou jistinou, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní (§1353, NOZ).

V případě vzniku pojistné události má zástavní věřitel právo na pojistné plnění. Zástavní věřitel, popřípadě zástavce nebo zástavní dlužník, však musí pojišťovně včas oznámit, že na věci vázne zástavní právo.

Zástavní věřitel má také právo zadržet plnění z pojistné smlouvy a uspokojit se z něho, nebude-li jeho pohledávka řádně a včas splněna, ledaže je ujednáno jinak. Vše, co převyšuje pohledávku včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo, vydá zástavní věřitel zástavnímu dlužníkovi. (§1354 odst. 2., NOZ)

„Zástava je často ponechána k užívání zástavnímu dlužníkovi, protože ten ji využívá k podnikání.“ (Novotný, 2014). Pokud je ale zástava přenechána k užívání jinému, musí k tomu dát zástavní věřitel souhlas, pokud není ujednáno jinak (§1355, NOZ).

Pokud byla zástavnímu věřiteli odevzdána zástava, má povinnost o ni pečovat po celou dobu trvání zástavního práva. Vzniknou-li mu náklady s uvedenou péčí, má podle §1356 odst. 1 NOZ nárok na jejich náhradu. Zástavní věřitel zásadně nemá právo zástavu používat. Smí tak učinit pouze v případě, kdy mu to zástavní dlužník dovolí, a to

způsobem pro dlužníka neškodným. Pokud je zástavní věřitel v dobré víře, že zástavce je zástavním dlužníkem, postačí souhlas zástavce.

Pokud je zastavená věc přenechána třetí osobě, aby jí opatrovala, zakazuje §1357, NOZ této osobě zástavu užívat, umožnit její užívání jinou osobou a přenechat jí jiné osobě. Porušení této povinnosti vede k odpovědnosti schovatele, a to i za škodu, která vznikne v důsledku působení náhody, která by u ní zástavu nepostihla (Švestka, Dvořák, & Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Pro třetí osobu tedy platí přísnější podmínky než u zástavního věřitele.

Podle §1358, NOZ je povinností nahlásit podstatnou změnu o zástavním právu zapsaném ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav.

4.8. Výkon zástavního práva

Jakmile je zajištěná pohledávka splatná, může se z ní zástavní věřitel uspokojit způsobem, na kterém se dohodl se zástavcem, popřípadě se zástavním dlužníkem. Jde o právo zástavního věřitele, které však nevyklučuje, aby se zástavní věřitel domáhal uspokojení své pohledávky v obligačním vztahu. Je na něm, zda se rozhodne na uspokojení se ze zástavy. V jiném případě může například podat žalobu na obligačního dlužníka a vést proti němu exekuční řízení. To nastává, pokud hodnota zástavy nepostačuje k uspokojení pohledávky (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Způsoby uspokojení mohou být uvedeny v písemné dohodě obou stran, jinak se uspokojí z výtěžku ze zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona.

Podle §1359 odst. 2. NOZ má zástavní věřitel dále nárok na náhradu nutných nákladů vynaložených při výkonu zástavního práva. Jsou to takové náklady, které věřitel musel vynaložit, aby se ze zástavy uspokojil. Například soudní poplatek, odměna dražebníka atd.

Pokud má být zástava zpeněžena, musí se nejdříve zaslat písemné oznámení zástavního věřitele adresované zástavnímu dlužníkovi. Toto oznámení musí obsahovat i způsob uspokojení ze zástavy. V případě, že na zástavě vázne více zástavních práv, oznámí zahájení i zástavním věřitelům s lepším pořadím. Jestliže je zástavní právo zapsáno do

veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav, musí zástavní věřitel zajistit zápis o započtení výkonu do téhož seznamu (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Zástavní věřitel může zástavu zpeněžit nejdříve po uplynutí třiceti dnů od oznámení zástavnímu dlužníkovi. U zástav zapsaných do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav tato lhůta běží až ode dne zápisu (§1364, NOZ).

Po zpeněžení zástavní věřitel podá zástavnímu dlužníkovi zprávu v písemné formě, ve které jsou uvedené údaje o prodeji zástavy a nákladech s ním spojených, na které má zástavní věřitel právo, o výtěžku z prodeje a jeho použití (§1369, NOZ).

Podle §1370, NOZ zástavnímu dlužníkovi náleží, přebytek z utržené zástavy.

4.9 Zánik zástavního práva

Lze ho rozdělit na zánik v případě zániku zajištěné pohledávky, nebo při zániku samotného zástavního práva (§ 1377, NOZ).

Při zániku pohledávky zaniká i dluh, a tk i zástavní právo, což vyplývá z povahy relativního závazkového práva.

Nejčastější způsob zániku pohledávky je její splnění dlužníkem, nicméně jí může plnit i třetí osoba (§ 1936 - §1937).

Dalšími důvody mohou být například: uplynutí doby, dohoda o zániku závazku, započtení (jednostranné i smluvní), zaplacení odstupného, splnutí, prominutí dluhu, následná nemožnost placení, smrt dlužníka nebo smrt věřitel atd.

Jistou výjimkou z principu závislosti zástavního práva na existenci pohledávky představuje tzv. uvolněné zástavní právo (§ 1380) (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

Samostatný zánik zástavního práva

Samostatný zánik zástavního práva, bez ohledu na další trvání zajištěné pohledávky nastává v důsledku těchto právních skutečností:

- a. Zánik zástavy znamená její neexistenci, a tudíž nemůže existovat ani jakékoliv právo spojené s touto věcí.

b. Vzdáním se, zástavní věřitel projevuje svou vůli, aby zástavní právo na příslušné věci nadále nevázlo. Musí být uskutečněno v písemné formě (§ 560, NOZ) a doručeno zástavnímu dlužníkovi. Dokud mu písemnost nedojde, zástavní věřitel může svůj projev vůle odvolat, nebo dojde-li odvolání zástavnímu dlužníkovi nejpozději současně se vzdáním se zástavního práva (§ 572, NOZ).

c. Vrácení zástavy zástavnímu dlužníkovi, nikoli zástavci, se používá předně u věcí hmotných a věcí movitých, typicky u zastavárenského závodu.

d. Složení ceny zástavy v případě poskytnutí obvyklé ceny zástavy zástavnímu věřiteli zástavním dlužníkem. Pokud by ji složila jiná osoba, jedná se o plnění za jiného a zástavce již není subjektem zástavně-právního vztahu. Zástavní věřitel je povinen přijmout cenu a není potřeba souhlasu obligačního dlužníka (§ 1937 odst. 1.). Zástavní právo zaniká okamžikem přijetí hotovosti zástavním věřitelem.

e. Uplynutí doby omezující trvání zástavního práva znamená automatický zánik zástavního práva v souladu s § 603, NOZ.

1. Nabytím vlastnického práva k zástavě v dobré víře nabyvatele, že nabývaná věc není zatížená, slouží k ochraně nabyvatele a prolamuje věcně-právní účinky zástavního práva. Zástavní právo zaniká v okamžiku nabytí vlastnického práva. Nelze vyloučit zneužívání tohoto způsobu zániku na úkor věřitele. Tento způsob je však vyloučen u zástavního práva zapsaného v rejstříku zástav nebo ve veřejných seznamech.

g. Převod vlastnického práva k zástavě vede k zániku zástavního práva, je-li zánik předvídan již ve smlouvě. Zaniká v okamžiku nabytí vlastnických práv, přičemž nutným předpokladem je jeho sjednání ve smlouvě. I tento způsob je vyloučen u zástavního práva zapsaného v rejstříku zástav nebo ve veřejných seznamech (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

h. V případě posledního z uvedených způsobů zániku zástavního práva může určitě komplikace působit odlišení situací, kdy se jedná o běžný obchodní styk a kdy již nikoli. Zákon pojem "běžný obchodní styk" nedefinuje. V tomto případě je třeba posuzovat každý konkrétní případ individuálně a vzít přitom v úvahu relevantní okolnosti. V úvahu je třeba vzít závěry judikatury kde již byla otázka běžného obchodního styku opakovaně řešena (Stýskalová, 2014).

Jak uvádí (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014), kromě již uvedených způsobů zániku, přichází v úvahu též zánik v důsledku dražby i soudní dražbou. Zástavní právo zaniká

zpeněžením zástavy a odnětím vlastnického práva vyvlastněním. Mezi další způsoby patří dohoda obou stran, či splnutí.

4.9.1. Promlčení

Od Zániku je potřeba odlišovat i jeho promlčení. Promlčení nevede k zániku pohledávky, a proto nezaniká ani zástavní právo. §629, uvádí promlčecí dobu 3 roky. U majetkového práva nejpozději uplynutím deseti let ode dne, kdy dospělo. U zástavních práv zapsaných v rejstříku zástav nebo ve veřejných seznamech platí desetiletá promlčecí lhůta (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

4.10. Práva vlastníka při uvolnění zástavy

Uvolní-li se zástava zánikem zástavního práva a není-li ve veřejném seznamu zápis o zástavním právu ještě vymazán, považuje se zástavní právo za uvolněné a vlastník věci může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh (§1380, NOZ). Tento institut se tedy týká zástavních práv zapsaných ve veřejném seznamu. Postavení nového věřitele bude zřejmě stejné jako u předchozího věřitele. Nové zástavní právo bude mít pořadí uvolněného zástavního práva, avšak pravděpodobně bude mít i jeho vady (Spáčil, 2013).

Pokud chce vlastník zástavy zapsat uvolněné zástavní právo, musí prokázat zánik zástavního práva listinou, a to některou z předepsaných listin. Touto listinou může být potvrzení od zástavního věřitele, rozhodnutí soudu, nebo jiná veřejná listina.

Vlastník zástavy má poté lhůtu deseti let od zápisu uvolnění na to, aby uvolněným zástavním právem zajistil jinou pohledávku. Nezajistí-li jí do uplynutí lhůty, jeho právo učinit tak zaniká (§1381, NOZ).

Dle §1382, NOZ lze před uplynutím doby deseti let uvolněné zástavní právo vymazat pouze společně se zástavním právem.

V důsledku uvolněného zástavního práva, byli v nevýhodě věřitelé, kteří byli zapsáni v seznamu až po uvolněném zástavním právu. §1384 NOZ, proto umožňuje vlastníkovu zástavy, zavázat se v prospěch „pozdějšího“ věřitele. V takovém případě vlastník

zástavy nemůže plnit uvolněným zástavním právem novou pohledávku, dokud bude trvat zástavní právo věřitele, v jehož prospěch se zavázal. Tento závazek je zapisován do veřejného seznamu (Spáčil, 2013).

4.11. Záměna zástavního práva

Konverze zástavního práva je podobný institut jako uvolněné zástavní právo. Je upravena v NOZ §1385 - §1389 a také platí jen pro zástavní práva zapsaná ve veřejném seznamu. Spočívá v tom, že se nové zástavní právo zapíše do veřejného seznamu místo stávajícího. Platí podmínka, že pohledávka nově zapsaného zástavního práva nepřevyšuje původní pohledávku. Nové zástavní právo je do veřejného seznamu zapsáno, jen pokud staré zástavní právo bude do jednoho roku od zápisu nového z veřejného seznamu vymazáno.

O výmaz původního zástavního práva může požádat vlastník zástavy i věřitel, v jehož prospěch má být nové zástavní právo zřízeno. Neučiní-li tak s úspěchem do jednoho roku, zanikne nové zástavní právo s uplynutím této doby a příslušný orgán veřejné moci nové zástavní právo vymaže i bez návrhu spolu se všemi zápisy, které se k němu vztahují (Spáčil, 2013).

Konverze zástavního práva znamená záměnu starého zástavního práva novým zástavním právem. Proto je třeba respektovat zápisy týkající se starého zástavního práva. Podmínkou pro zapsání nového zástavního práva do veřejného seznamu je, že závada bude vymazána, nebo že závada bude „převedená“ tj. spojena s novým zástavním právem. Jedna z těchto podmínek musí být splněna, v opačném případě nelze nové zástavní právo zapsat.

I v tomto případě se vlastník zástavy může zavázat, že neumožní zápis nového zástavního práva na místo starého. Takový závazek je třeba zapsat do veřejného seznamu.

Podle ustanovení §1389 NOZ, je možné do záměny zahrnout i několik „starých“ zástavních práv, na jejichž místo nastoupí nové zástavní právo. Je tak možno učinit pouze v případě, kdy jsou stará zástavní práva zapsána v pořadí přímo za sebou. Porušení jejich posloupnosti jiným zástavním právem konverzi vylučuje (Švestka, Dvořák, & Fiala, 2014).

4.12. Podzástavní právo

Podzástavní právo je upraveno v NOZ §1390 - §1394. Předchozí i současná právní regulace vymezuje pojem zástavního práva pomocí popisu procesu jeho vzniku. Podzástavní právo vzniká, pokud se zástavou stane pohledávka, kterou má věřitel vůči svému dlužníkovi. V podzástavním právu tedy figurují tři osoby-podzástavní věřitel, podzástavce a podzástavní dlužník. Z původního dlužníka se tak stává poddlužník, z původního věřitele podzástavce a z nového věřitele podzástavní věřitel. Tento způsob je výhodný pro podzástavního věřitele, protože je jeho pohledávka zajištěna dvakrát (“Vznik podzástavního práva”, c1999-2018).

Podle NOZ § 1391, souhlas zástavního dlužníka není k zastavení pohledávky potřebný. Podzástavní právo je vůči němu účinné, pokud mu bylo doručeno oznámení o jeho vzniku, nebo pokud je zástavou věc, která je zapsaná do rejstříku zástav nebo veřejného seznamu. Toto oznámení může učinit jak podzástavce tak i podzástavní věřitel, který se však musí vznikem práva prokázat.

5. Nová doporučení ČNB

V této kapitole se budu zabývat změnami týkajícími se poskytování hypotečních úvěrů, které jsou platné od 1. 10. 2018. Důvodem těchto změn je nárůst neúspěšných hypotečních úvěrů, exekučních řízení a neschopnosti tyto úvěry splácet. Může za to i fakt, že v současnosti ceny bydlení rostou rychleji než příjmy domácností.

Změny se týkají nejen nových hypoték, ale i již existujících hypoték, při refinancování. Tato doporučení jsou rozdělena do částí A-F. V této kapitole se budu zabývat pouze částí A a B. Část A se týká ukazatele LTV (poměr výše úvěru k hodnotě zástavy). LTV by neměl překročit 90 % u žádného úvěru. Úvěry s LTV mezi 80 % - 90% mohou banky poskytovat jen u omezeného počtu klientů, a to konkrétně u 15 % žadatelů v odůvodněných případech. V části B se doporučení zaměřují na schopnost žadatele splácet úvěr. Ukazatel DTI určuje, že by hypoteční úvěr neměl přesáhnout devítinásobek žadatelova ročního čistého příjmu. Překročit může pouze u 5 % žádostí v odůvodněných případech. Poslední ukazatel DSTI uvádí, že by žadatel na splátku neměl vynaložit více než 45 % ze svého měsíčního čistého příjmu.

ČNB předpokládá, že se toto zpřísnění bude týkat zhruba desetiny žadatelů o hypotéku, kteří na ní již nedosáhnou. Tato omezení jsou stejně jako změna z minulého roku ve formě doporučení. Žádný zákon nenutí banky, tato omezení dodržovat, nicméně ty se těmito doporučeními většinou řídí.

Celkem je v exekučním řízení více než 863 000 osob a toto číslo stále roste. Tyto změny mají omezit možná rizika na finančním trhu, například nadměrné zadlužování domácností. (Zeman, 2018).

Můj názor na výše uvedené změny je pozitivní. Při zkoumání této problematiky jsem zjistila údaje, které tyto neúspěšné hypotéky zachycují. Například ze statistik vyplývá, že téměř desetina Čechů a Češek nad 15 let má nějakou exekuci.

Většina lidí se dostává do finančních potíží, neschopností splácet své dluhy, finančních kolotočů a mnohdy dochází až k řešení exekucí. Toto zpřísnění povede k omezení hypotečního trhu, ale s tím i ke snížení nesplacených dluhů. Proto je i pro společnost lepší, pokud se těmito potížím zabrání již na počátku a žadatelé dostanou jen hypotéky, které budou schopni splácet. Tato změna bude určitě omezující pro mladé osoby, kteří si například pořizují svůj první byt. Nicméně je to ochrana i pro ně.

6. Novela insolvenčního zákona

6.1 Zásadní pozitivní změny

- Invalidní a starobní důchodci mohou využít zkrácené lhůty 3 let. Toto zvýhodnění však mohou nárokovat pouze jednou, aby se předešlo zneužívání.
- Dojde k zjednodušení v administrativě. Zkrátí se také doba pro dokládání minulých příjmů, a to ze 3 let na 1 rok.
- Nově je také zavedena možnost zrychleného oddlužení na 3 roky pro ty, kteří splatí alespoň 60 % přihlášených pohledávek.
- Zvýšení nezabavitelné částky na dvojnásobek, to znamená, že s vyšším příjmem bude i vyšší nezabavitelná částka – jedná se o nárůst až o 3.200 Kč v případě insolvenčního řízení a až o 6.400 Kč v případě exekučního řízení.
- Příslušenství pohledávky (úroky, sankce, poplatky, náklady), větší než jistina se nebudou brát v úvahu.

6.2 Zásadní negativní změny

- Nahrazení 7leté varianty 5letou s podmínkou splacení alespoň 30 %.
- Podmínka minimální splátky – dlužník musí prokázat, že je schopen splatit měsíčně 2 178,- (náklady na insolvenční řízení a současně stejná splátka věřitelům).
- Nově lze využívat jen jeden způsob oddlužení, a to buď prodejem majetku, nebo kombinací prodeje majetku a splátkového kalendáře.

6.3 Možné očekávané společenské přínosy:

- Integrace osob do ekonomicky aktivního života a s tím i růst zaměstnanosti,
- Snížení státních výdajů na sociální dávky, zdravotní péči atd,
- Zvýšení příjmů státního rozpočtu z daní a sociálního pojištění,
- Snížení recidivity,
- Vyšší produktivita práce a lepší využití lidského kapitálu k růstu HDP,
- zvýšení příjmů věřitelů z nedobytných pohledávek (zejména v případě více exekucí)
- výrazné snížení administrativní zátěže pro zaměstnavatele (oproti exekucím),
- návrat osob do bankovního systému (odblokování účtů) (“Novela insolvenčního zákona”, 2017).

7. Praktická část – dotazníkové šetření

Praktická část bakalářské práce byla provedena pomocí dotazníkového šetření.

Vypracovány byly dva typy dotazníků. Jeden pro osoby, jak fyzické, tak i právnické, které mají zřízený hypoteční úvěr, nebo jsou potencionálními spotřebiteli těchto úvěrů a druhý pro instituce nabízející tyto úvěry.

Data byla zadána do internetového programu Survio, ve kterém byly tyto dotazníky vytvořeny. Dotazníky, vyplněné v listinné formě byly přepsány do elektronické formy a systém pak sám tyto výsledné odpovědi a jejich četnost vyhodnotil. V programu byly nadále zachované jednotlivé dotazníky a jejich odpovědi. V Survio lze jednotlivé odpovědi vyřadit, nebo si lze zobrazit jen některé otázky a jejich odpovědi. To zejména usnadnilo orientaci v dotazníkovém šetření při potvrzování hypotéz a při samotné analýze výsledků. Konečná analýza byla zaměřena na hledání vazeb mezi jednotlivými jevy, charakteristické rysy a jejich odůvodnění. Nakonec byly tyto výsledky slovní formou interpretovány.

Dotazníky pro spotřebitele vyplňovali lidé napříč Českou republikou. Byly posílány prostřednictvím e-mailu, sociálních sítí a sdílené na webových stránkách. Celkem se zúčastnilo 44 respondentů, z nichž 12 vyplnilo v listinnou podobu dotazníků.

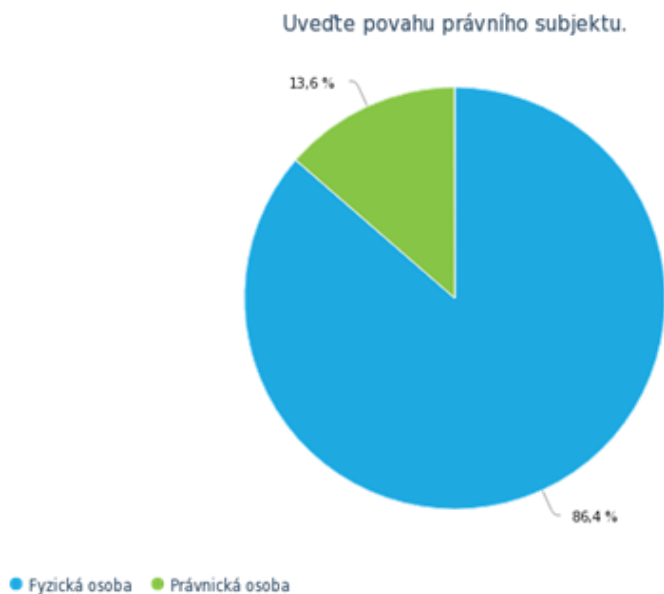
Pro druhý typ dotazníků jsem si vybrala banky a instituce poskytující hypoteční úvěry v okolí města Pelhřimov. Dotazník vyplňovali řadoví zaměstnanci, specializující se na hypotéky, praktikanti, ale i ředitelé poboček. Po předchozí domluvě souhlasily s vyplněním 4 banky. Z Komerční banky a ČSOB se zúčastnilo více respondentů.

Dotazníkové šetření probíhalo pro první typ dotazníků od září do prosince 2019. Pro instituce toto šetření začalo až v říjnu, z důvodů změn platných od 1. 10. 2018.

7.1. Analýza dotazníků pro spotřebitele

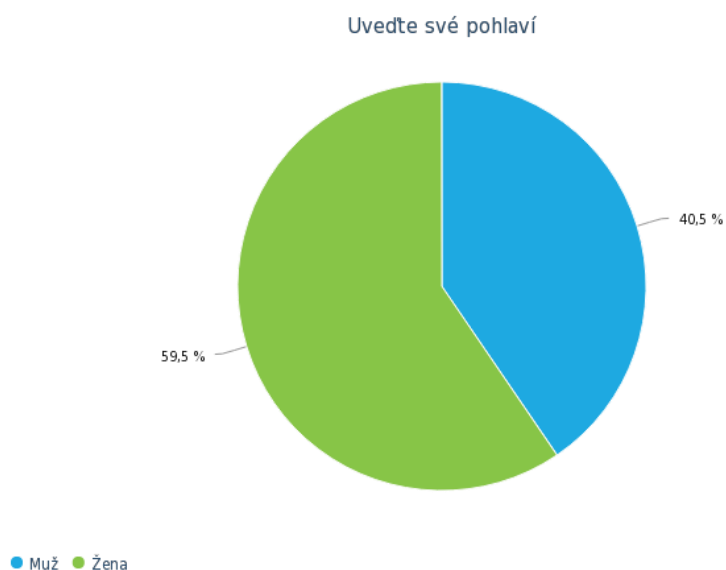
Otázka číslo 1: Uveďte povahu právního subjektu.

V první otázce jsem se dotazovala na povahu právního subjektu. Tato otázka byla povinná. Ze 44 respondentů bylo 38 fyzických osob a 6 právnických osob, které si vzaly hypoteční úvěr například k financování objektu sloužícímu k podnikání.



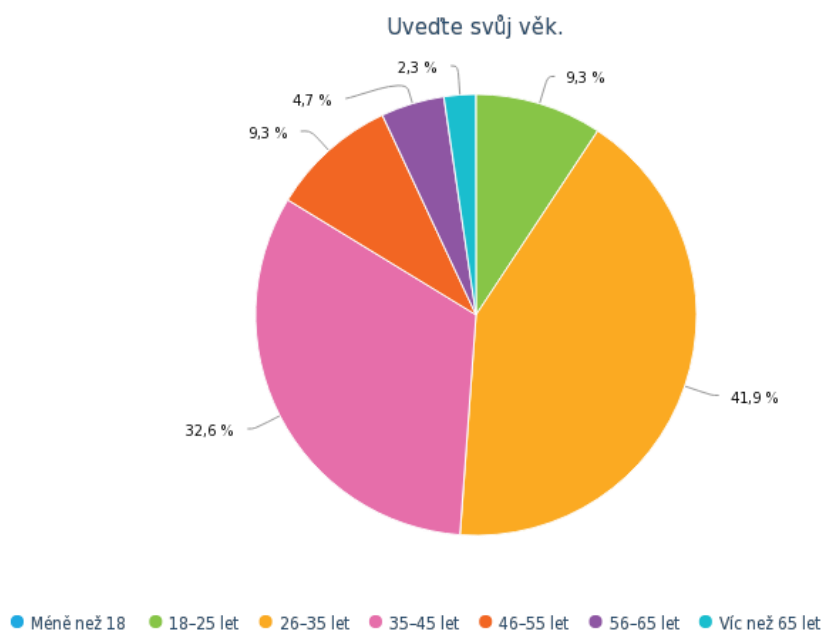
Otázka č. 2: Uveďte své pohlaví.

Z dotazovaných bylo 25 žen a 17 mužů. Jedna z právnických osob byla s. r. o. a druhá bytové družstvo, proto na tuto otázku neodpověděly.



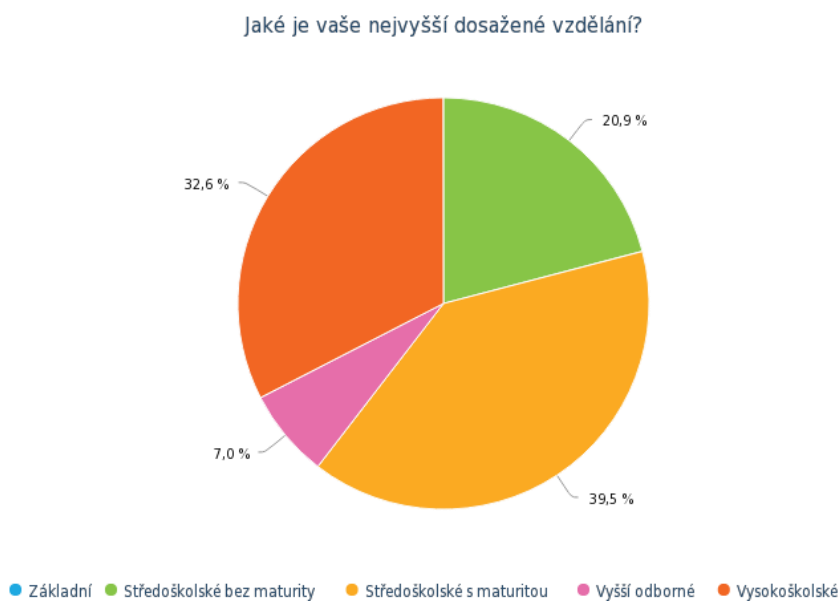
Otázka č. 3: Uveďte svůj věk.

Největší zastoupení ve vzorku dotazovaných, byly osoby mezi 26-35 a 35-45 lety. Mladší osoby se o toto téma většinou nezajímají a starší například nevyužívají internet v takovém rozsahu, a proto se k nim dotazníky nedostaly. Pro starší osoby jsem proto vytvořila listinnou podobu dotazníků, které jsem po vyplnění vložila do programu k vyhodnocení.



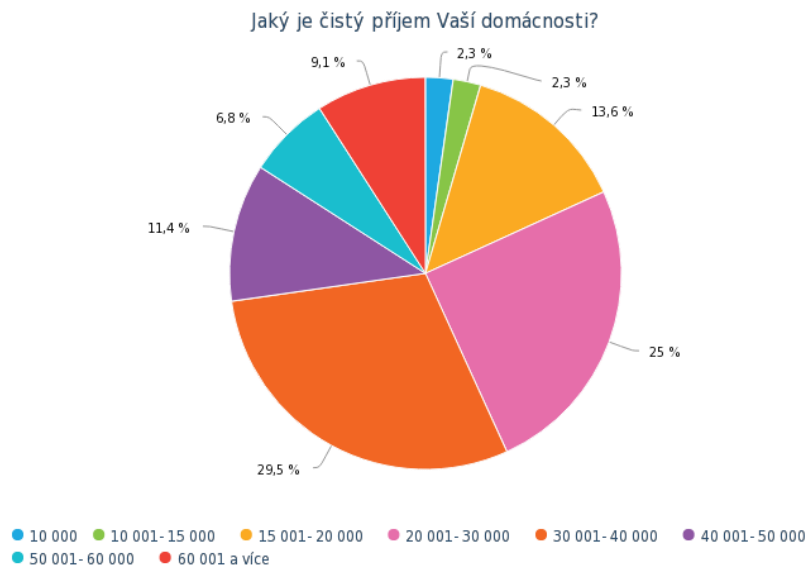
Otázka č. 4: Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

Nejčastější odpověď byla středoškolské s maturitou. Takto odpovědělo 17 respondentů.



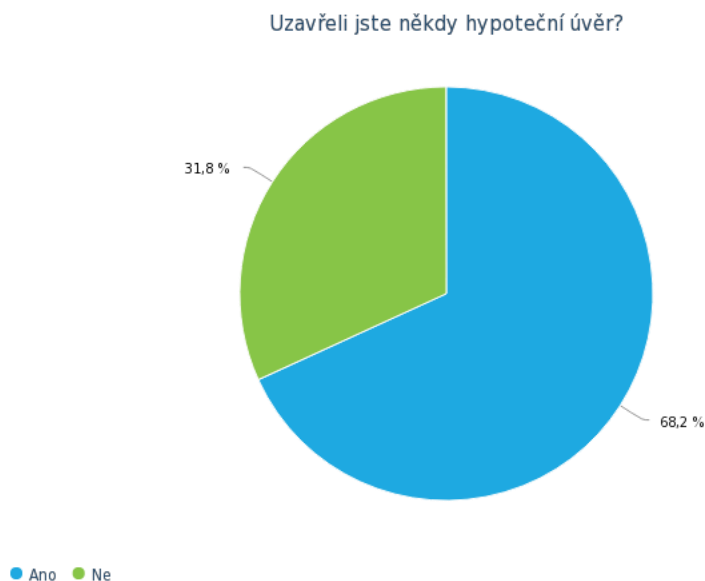
Otázka č. 5: Jaký je čistý příjem Vaší domácnosti?

V této otázce jsem se dotazovala na čistý příjem domácnosti. Pokud tedy někdo žije sám, vyplní pouze svůj příjem. Pokud v domácnosti žije s někým, např. manžel, zahrnul se do odpovědi i tento příjem.



Otázka č. 6: Uzavřeli jste někdy hypoteční úvěr?

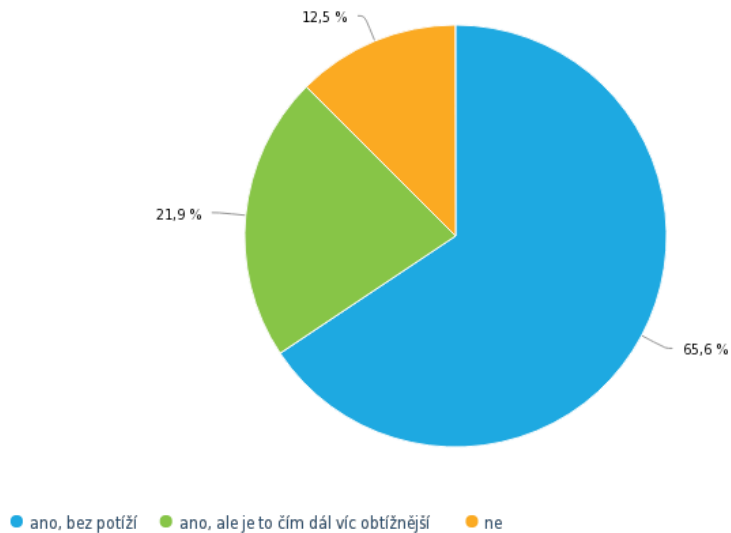
Jak jsem již zmínila, dotazníky byly přístupné na internetu, osobně jsem se však zaměřovala spíše na osoby, které hypoteční úvěry mají, nebo si o ně žádaly. V případě, že respondent neuzavřel hypoteční úvěr, na další otázky již neodpovídal. Třicet zúčastněných osob odpovědělo na tuto otázku kladně. Čtrnáct nikdy hypoteční úvěr neuzavřelo.



Otázka č. 7: Pokud již financujete bydlení úvěrem, zvládáte ho splácet?

Pokud dotazovaný na předchozí otázku odpověděl kladně, pokračoval otázkou č. 7. Bez potíží zvládá hypoteční úvěr splácet 20 osob a záporně odpověděli 3 respondenti.

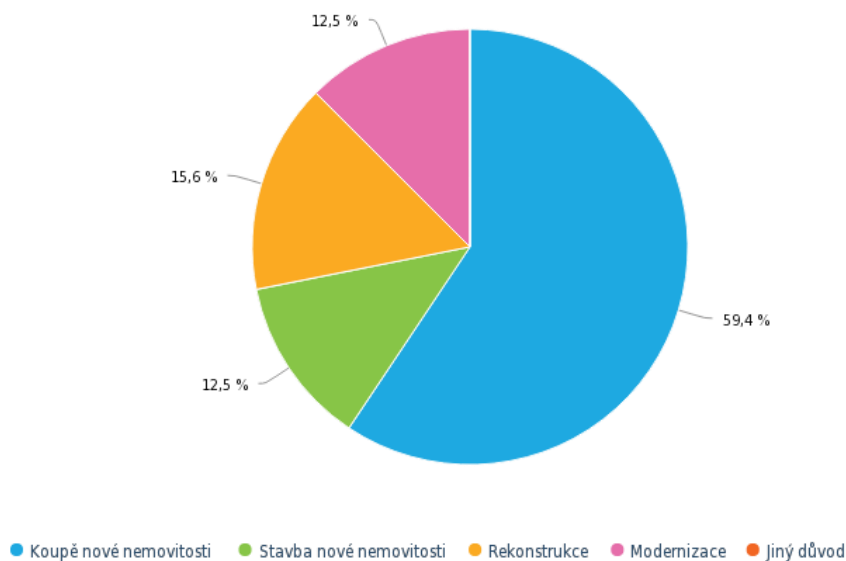
Pokud již financujete bydlení úvěrem, zvládáte ho splácet?



Otázka č. 8: Z jakého důvodu jste si zažádali o hypoteční úvěr?

V této otázce jsem se zajímala o důvody čerpání hypotéky. Nejčastější odpověď byla koupě nové nemovitosti, další pak rekonstrukce a modernizace. Ne tak častá odpověď byla stavba nové nemovitosti.

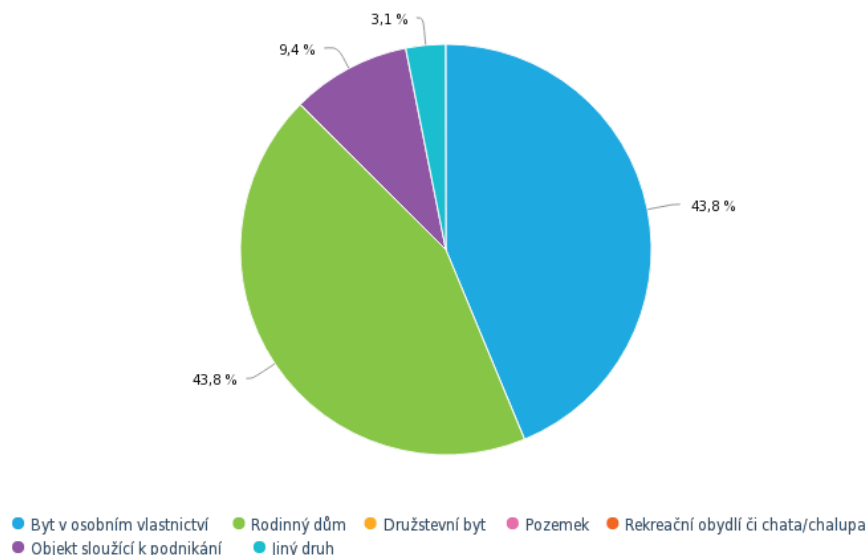
Z jakého důvodu jste si vzali hypotéku?



Otázka číslo 9. Jaký druh nemovitosti byl hypotečním úvěrem financován?

Nejčastěji je hypotečním úvěrem financován byt v osobním vlastnictví a rodinný dům. Pro právnické osoby je to potom objekt sloužící k podnikání. Bytové družstvo hypotečním úvěrem financovalo dům ve společném vlastnictví.

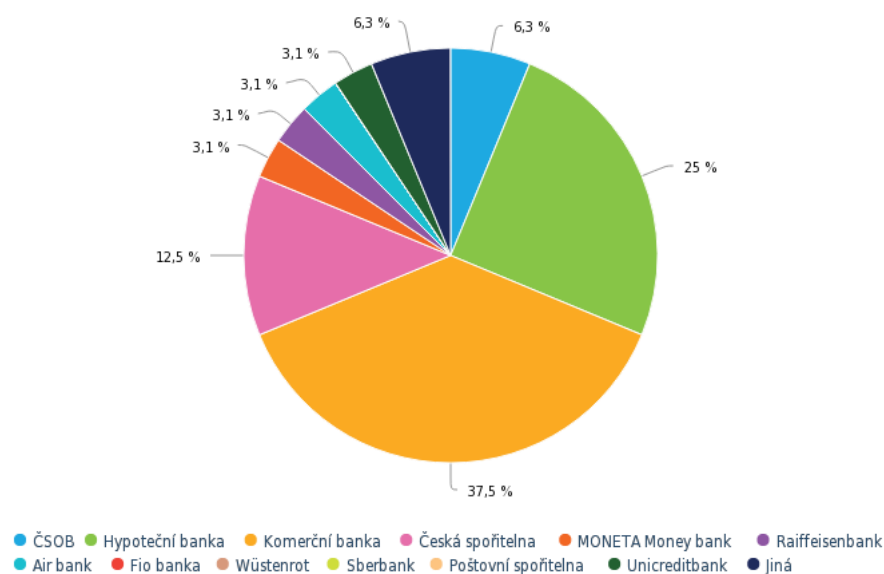
Jaký druh nemovitosti je hypotečním úvěrem financován?



Otázka č. 10: U které banky jste uzavřeli hypoteční úvěr?

V tomto dotazovaném vzorku je nejčastěji poskytnut úvěr od Komerční banky, a to jedenácti dotazovaným. Dále hypoteční banka, kde si zřídilo úvěr 8 respondentů. Jako jinou možnost uvedli dotazovaní ČMSS.

U které banky jste uzavřeli hypoteční úvěr?



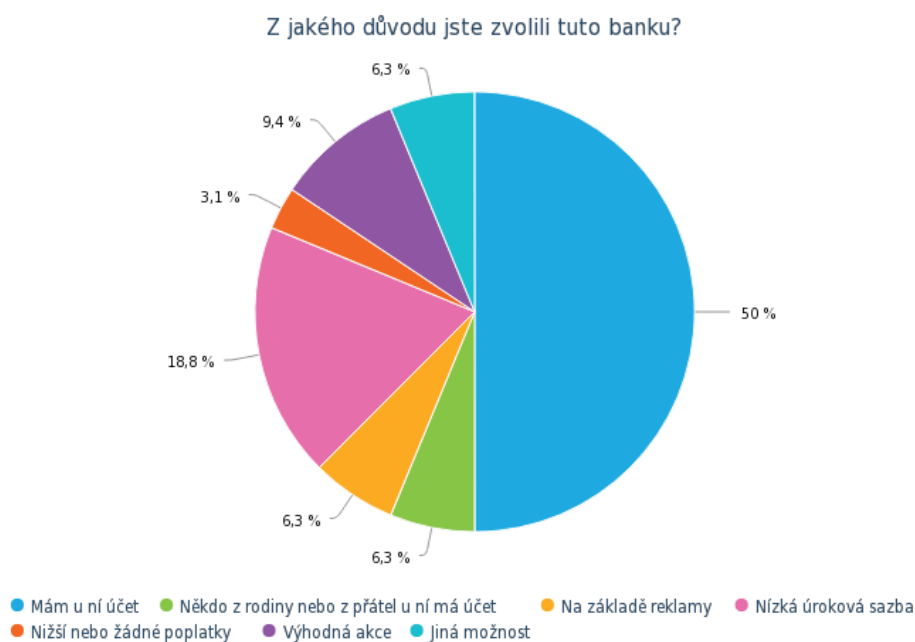
Otázka č. 11: Jste s touto bankou spokojeni?

V této otázce respondent hodnotil vybranou banku pomocí hvězdiček, kde pro maximální spokojenost zvolil pět hvězd a v případě nespokojenosti jednu. Průměrně jsou tedy klienti banky spokojeni na 3.9 hvězdiček. Z váženého průměru vyplývá, že nejvíce jsou klienti spokojeni s Air bank.



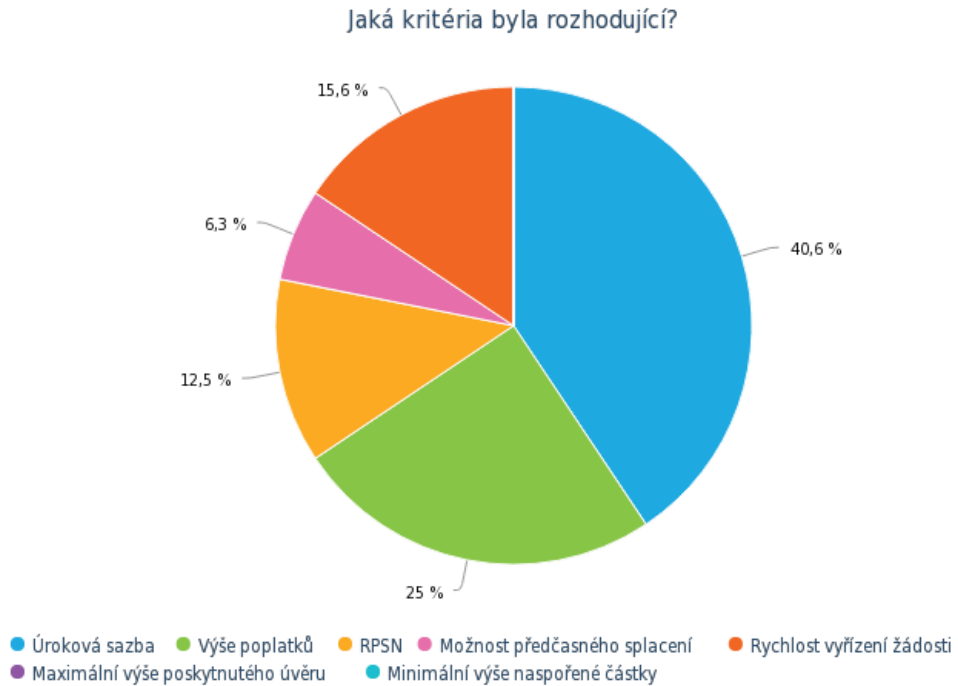
Otázka č. 12: Z jakého důvodu jste zvolili tuto banku?

V otázce číslo 12 jsem se ptala na důvod volby této banky. Nejčastějším důvodem je již existující účet u dané banky. Druhým nejčtenějším důvodem je nízká úroková sazba. V jiné odpovědi pak respondenti uvedli jako důvod doporučení finančním poradcem.



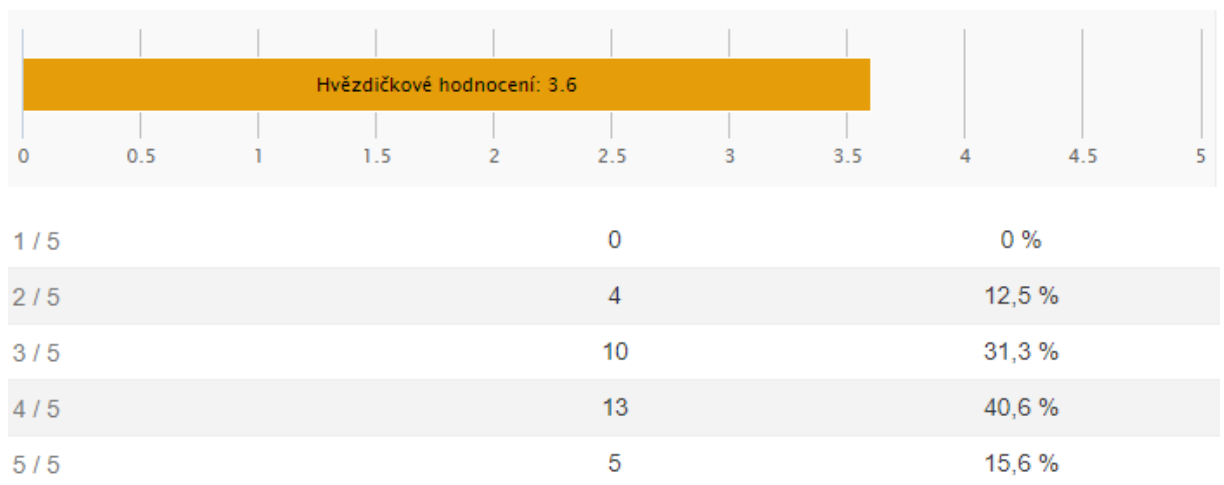
Otázka č. 13: Jaká kritéria byla rozhodující?

V této otázce, jsem se dotazovala na důvod, proč si zvolili právě tento hypoteční úvěr. Respondent měl vybrat jeden důvod, který pro něj měl největší váhu. Nejčastěji byla zvolena nízká úroková sazba, další pak výše poplatků.



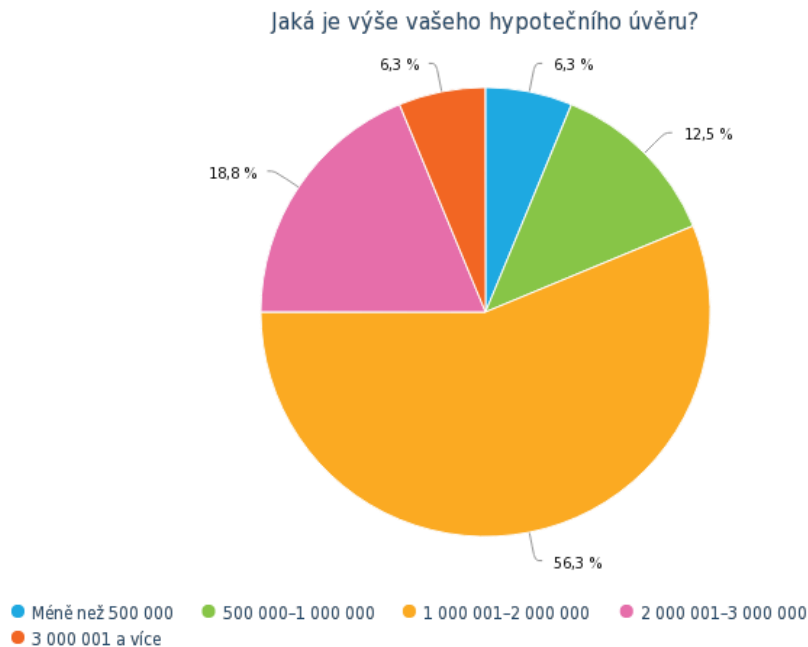
Otázka č. 14: Jste s touto hypotékou spokojeni?

Respondenti měli opět ohodnotit pomocí hvězdiček, tentokrát ale hypoteční úvěr, který čerpají. Pět bodů pro maximální spokojenost a jeden pro nespokojenost.



Otázka č. 15: Jaká je výše Vašeho hypotečního úvěru?

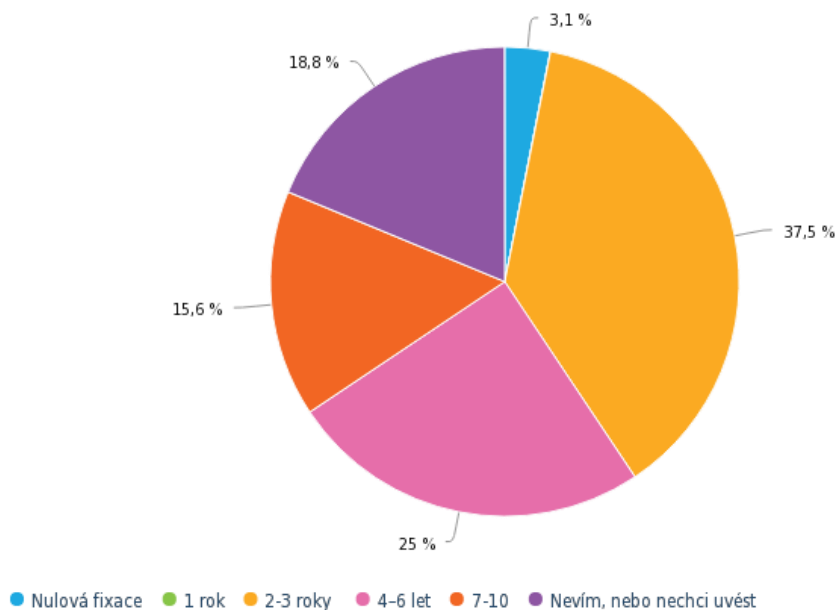
Nejčastěji se žádá hypoteční úvěr ve výši 1 000 001-2 000 000, a to šestnácti respondenty. Vyšší částky zvolily osoby, které začínají stavět, anebo kupují byt do osobního vlastnictví. Drobné půjčky si pak žádají respondenti, kteří obydlí modernizují.



Otázka č. 16: Po jakou dobu máte fixaci roční úrokové sazby?

Krátkodobější fixace má výhodu v tom, že nabízí nižší úrokovou sazbu. Po ukončení fixace lze také půjčku splatit. Dlouhodobější fixace sice znamená vyšší měsíční náklady, ale slouží jako ochrana před nepříznivými změnami. U fixace s dlouhým trváním je také možnost přesnějšiho plánování rozpočtu, protože se dlouhodobě nemění. Dotazovaní mají nejčastěji fixaci po dobu 2-3 let. U nižších hypotečních úvěrů je tato doba kratší, s růstem výše dluhu se tato doba většinou prodloužila.

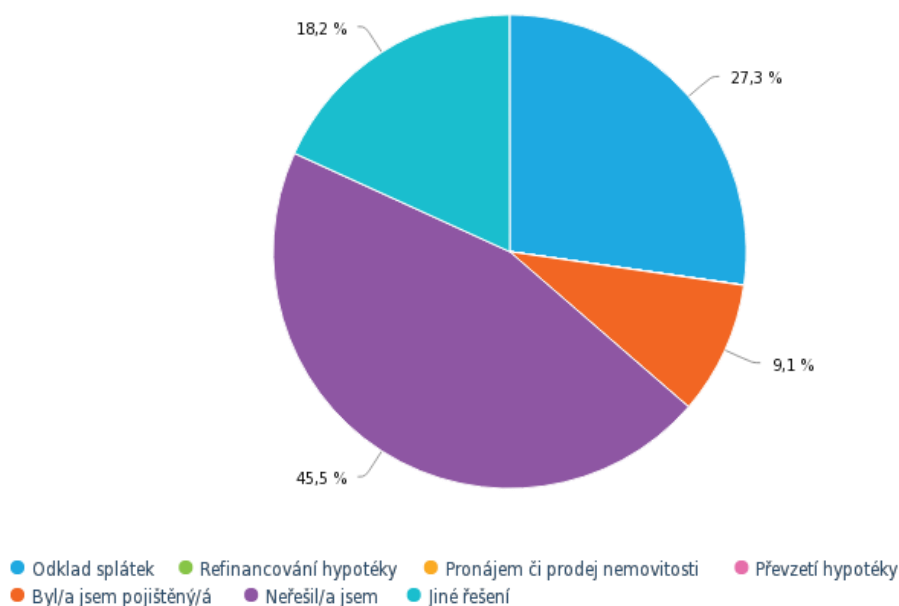
Po jakou dobu máte fixaci roční úrokové sazby?



Otázka č. 17: Jak banka řešila případnou neschopnost splácet hypotéku?

Na tuto otázku dotazovaný odpovídal, pouze pokud nastala situace, kdy nebyl již dále schopen splácet hypoteční úvěr. Například z důvodu ztráty práce, či jiné nepředvídatelné situace. Pouze jeden dotazovaný odpověděl, že byl proti tomuto případu pojištěný. Dalších 5 přiznalo, že tento problém neřešilo. Do jiného řešení 2 respondenti uvedli, že tato situace nenastala.

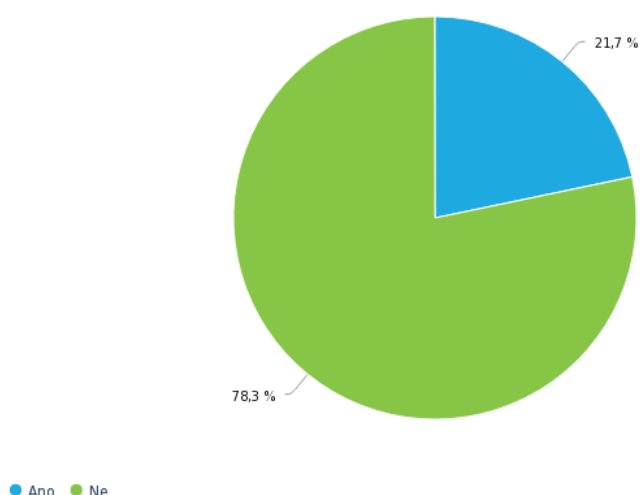
Jak banka řešila případnou neschopnost splácet hypotéku?



Otázka č. 18: Došlo ve Vašem případě k zastavení věci v případě nesplácení?

V této otázce jsem se dotazovala, zda nastala situace, kdy dotazovaný nebyl schopen plnit závazek, neřešil situaci, a tak banka byla nucena uspokojit se ze zpeněžení zástavy. Pokud tato situace nenastala, respondenti neodpovídali. Devatenáct dotazovaných odpovědělo, že se problém řešil jinou cestou. U třech k postoupení zástavy došlo.

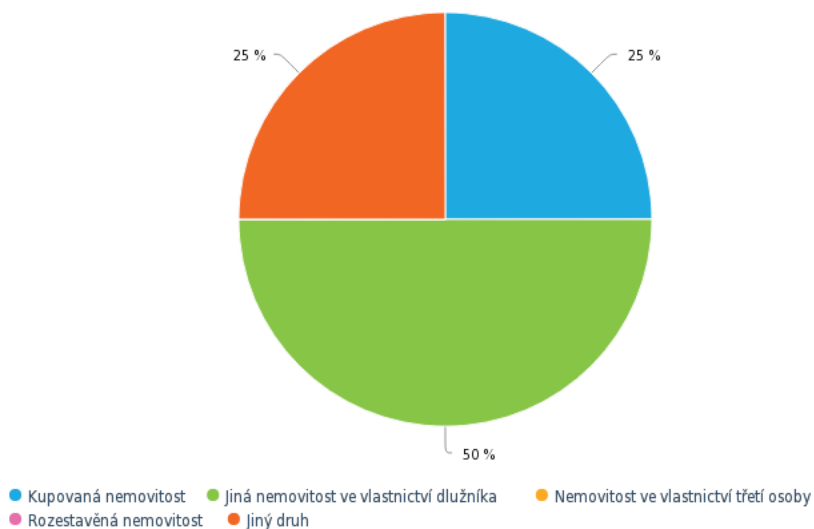
Došlo ve vašem případě k zastavení věci v případě nesplácení?



Otázka č. 19: Co bylo předmětem zástavy?

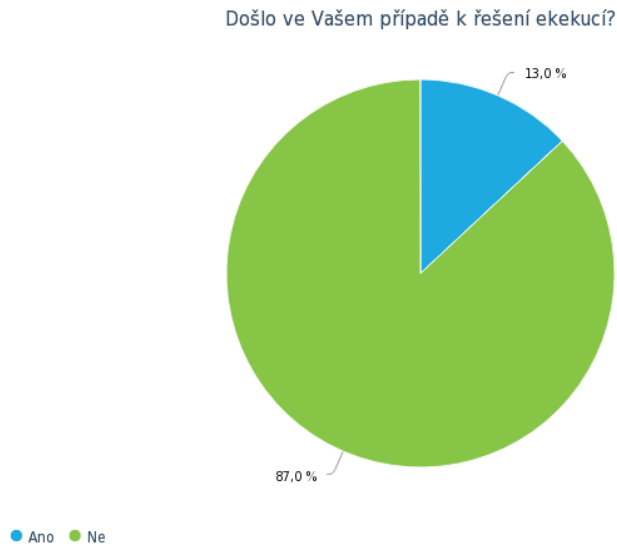
Pokud odpověď na předchozí otázku byla kladná, měl respondent uvést, co bylo předmětem této zástavy. Ze tří respondentů, u nichž k této situaci došlo, odpověděli dva, že touto zástavou byla jiná nemovitost ve vlastnictví dlužníka. Třetí dotazovaný uvedl kupovanou nemovitost.

Co bylo předmětem zástavy?



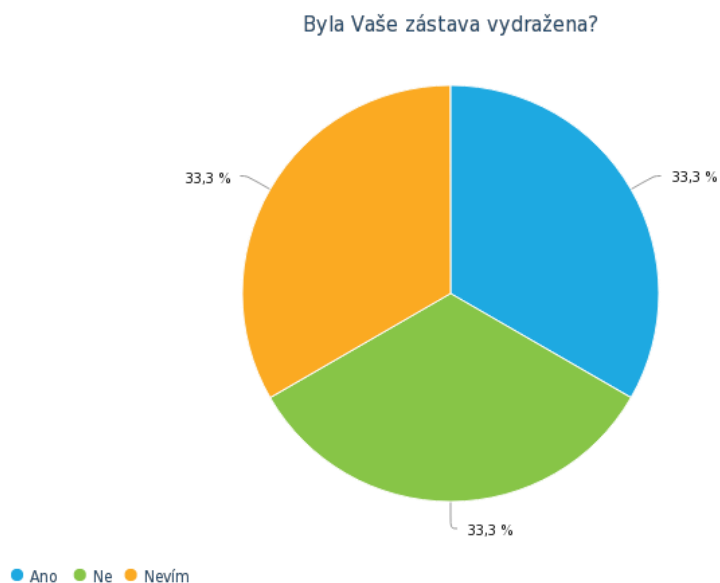
Otázka č. 20: Došlo ve Vašem případě k řešení exekucí?

Mnoho lidí se v této oblasti nerado svěřuje, proto bylo obtížné nějaké dotazníky získat. Nicméně jejich anonymita mi zajistila zachycení alespoň několika neúspěšných hypotečních úvěrů. Respondenti, u kterých došlo k neschopnosti splácet, odpovídali, jestli banka podala návrh na exekuční řízení, a to bylo schváleno.



Otázka č. 21: Byla Vaše zástava vydražena?

Respondenti, u kterých došlo k zástavě věci, odpovídali, zda byla jejich zástava vydražena a věřitelé se uspokojili z jejího zpeněžení. U jednoho respondenta k dražbě došlo, u druhého ne a třetí odpověděl, že neví, nebo nechce uvést.

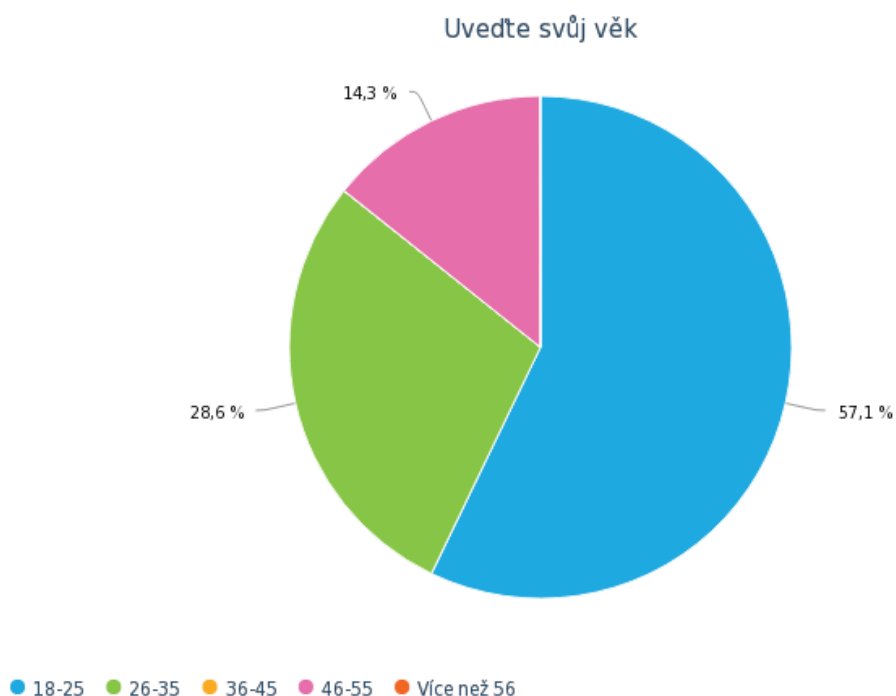


7.2. Analýza dotazníků pro banky

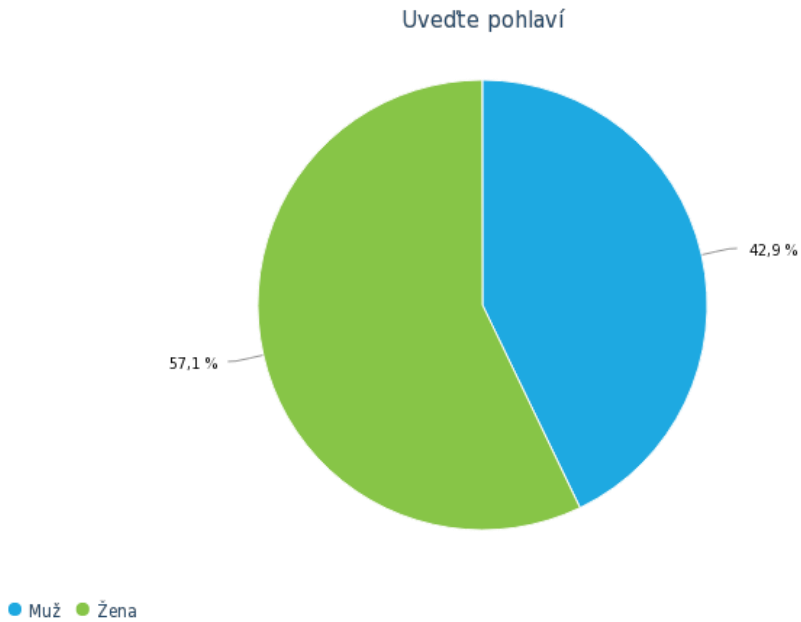
Druhého typu dotazníků se zúčastnily 4 banky z okolí Pelhřimova. Všichni respondenti odpovídali na dotazníky v internetové podobě.

Otázka č. 1: Uveďte svůj věk.

V počáteční části jsem se dotazovala na věk, pohlaví a na dobu po kterou pro danou instituci pracují, z důvodu specifikace respondentů. Čtyři osoby uvedly věk mezi 18-25, jednalo se tedy hlavně o praktikanty.

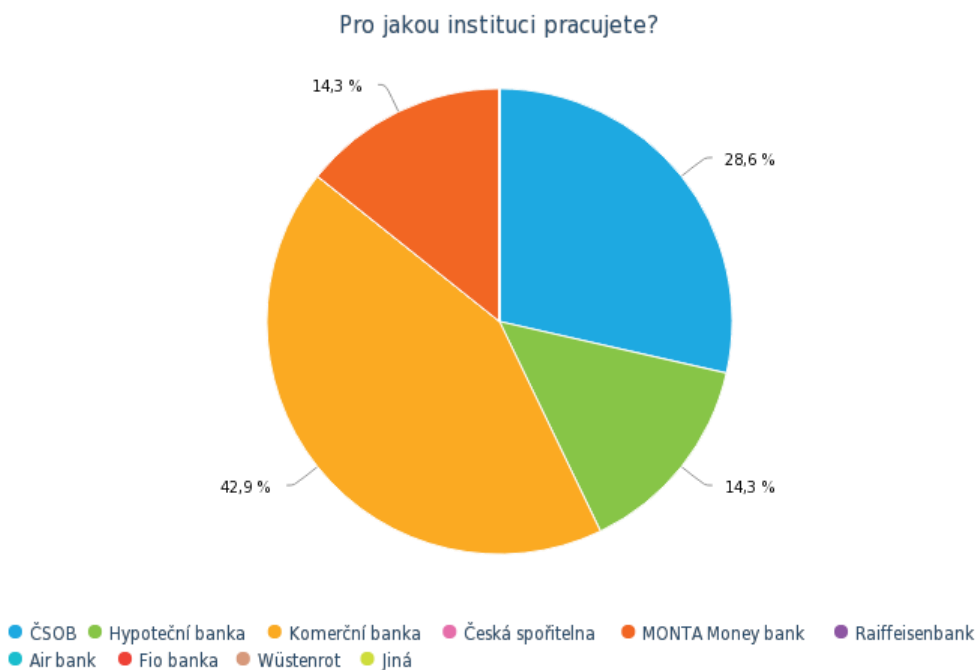


Otázka č. 2: Uved'te pohlaví.



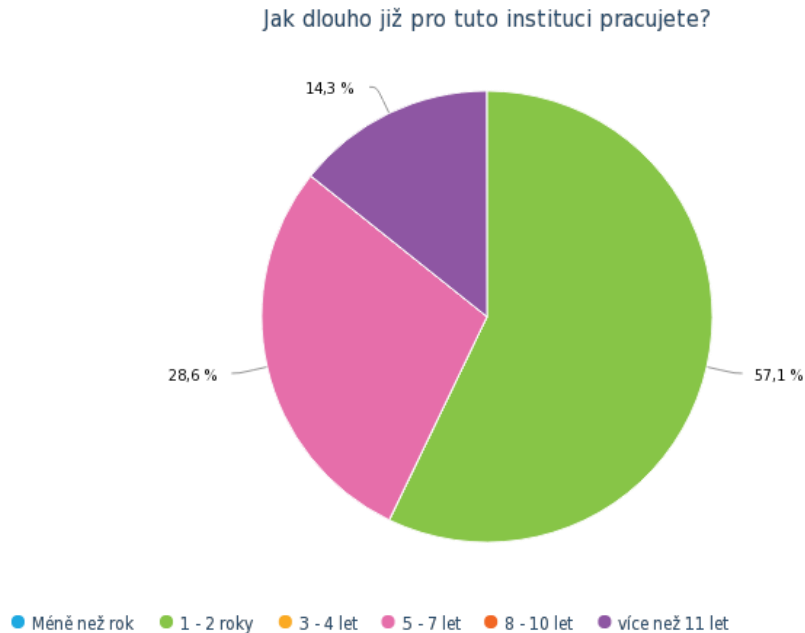
Otázka č. 3: Pro jakou instituci pracujete?

V této otázce, jsem se dotazovala na pracoviště respondentů. U Komerční banky se zúčastnili 3 respondenti a u ČSOB odpovídali na otázky 2 pracovníci. U ostatních institucí se zúčastnil vždy jeden zaměstnanec.



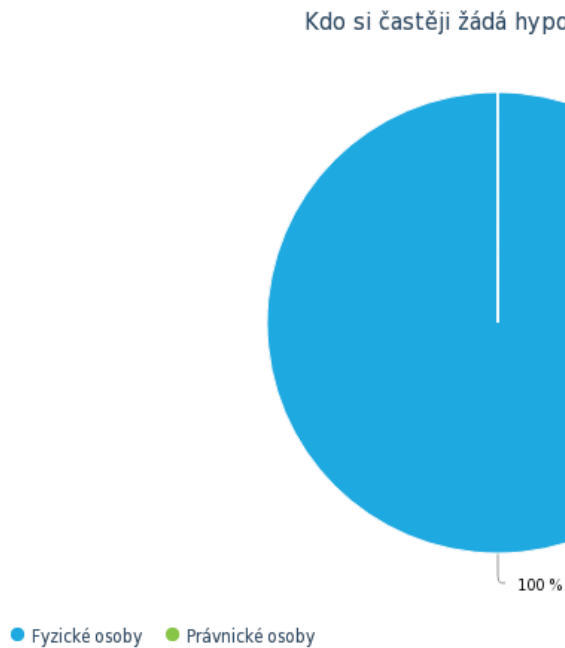
Otázka č. 4: Jak dlouho již pro tuto instituci pracujete?

Na tuto otázku odpověděly 4 osoby odpovědí 1-2 roky. Opět se tedy jedná spíše o praktikanty a studenty, kteří v této instituci vykonávali svou praxi a po studiu zde byli zaměstnáni.



Otázka č. 5: Kdo si častěji žádá hypoteční úvěr?

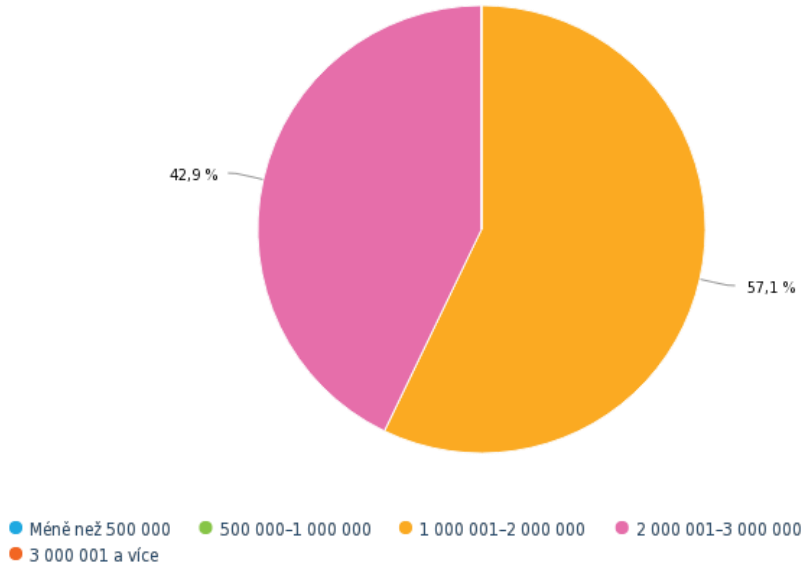
Všichni respondenti se shodli, že častěji žádají o hypoteční úvěr fyzické osoby.



Otázka č. 6: Jaká výše hypotečního úvěru se žádá nejvíce?

Nejčastěji se žádají částky mezi 1 000 000-3 000 000. Ze 7 uvedli 4, že nejčastější výše půjčky je 1 000 001-2 000 000.

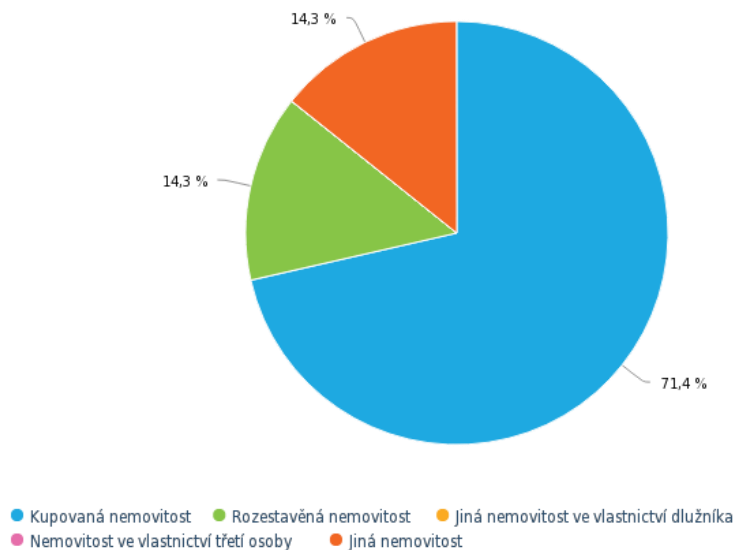
Jaká výše hypotečního úvěru se žádá nejvíce?



Otázka č. 7: Jaký druh nemovitosti je nejčastěji předmětem zástavy?

Nejčastějším předmětem zástavy je nemovitost, která byla pořízena za poskytnutý hypoteční úvěr. Méně častá je pak nemovitost, jejíž výstavba byla tímto úvěrem financována, k jejímu dostavění však nedošlo.

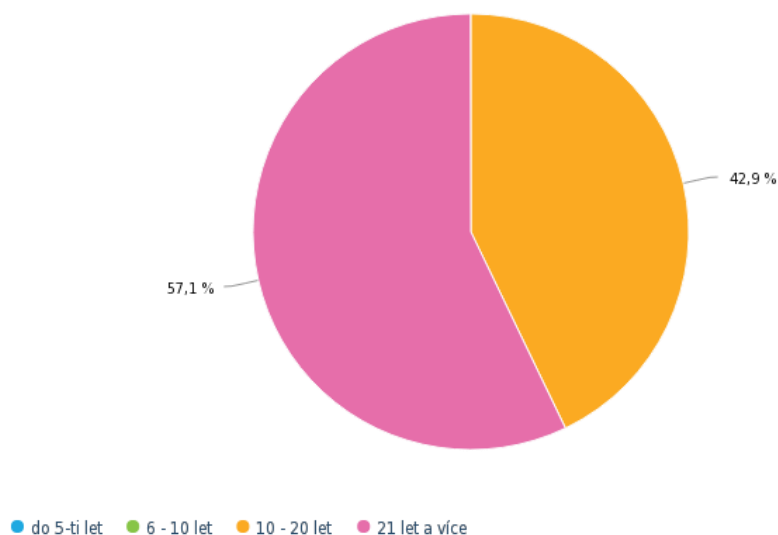
Jaký druh nemovitosti je nejčastěji předmětem zástavy?



8. Jaká je nejčastější doba splácení?

Podle respondentů z Komerční banky je nejčastější doba splácení 21 a více let. Stejně tak hovoří i výzkum Moneta Money Bank. Dotazovaní z ČSOB a Hypoteční banky se naopak shodli na časové periodě mezi 10-20 lety.

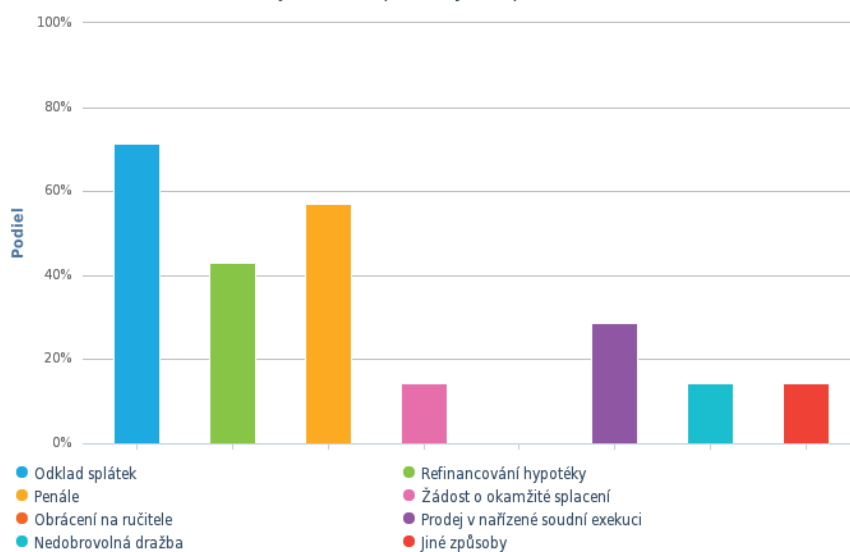
Jaká je nejčastější doba splácení?



Otázka č. 10: Jak se řeší prodlevy ve splácení?

Zde záleží hlavně na přístupu dlužníka. Pokud s věřitelem spolupracuje a snaží se situaci vyřešit, je banka ochotná odložit nebo dočasně snížit splátky, také lze hypotéku refinancovat. Pokud však tuto situaci neřeší, dochází k penalizaci. Jako krajní řešení je pak prodej v nařízené exekuci nebo nedobrovolná dražba. O způsobu zajištění dluhu rozhoduje věřitel.

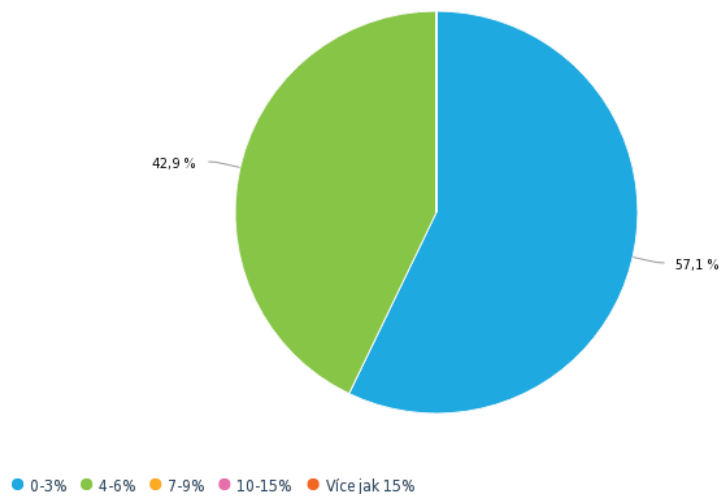
Jak se řeší prodlevy ve splácení?



Otázka č. 10: V procentech uveďte, kolik je případů exekučních řízení.

Vyvolávací cena u dražby v rámci exekuce činí 2/3 z odhadované ceny. Uskutečňuje se na návrh věřitele k libovolně zvolenému exekutorskému úřadu, ten postoupí návrh příslušnému soudu, který vydá usnesení. Dále pak zvolí znalce, který stanoví obvyklou cenu nemovitosti včetně nedostatků. Tento způsob může být pomalejší, ale poskytuje věřiteli větší jistotu na splacení pohledávky. (Uličný & Špačková, 2011)

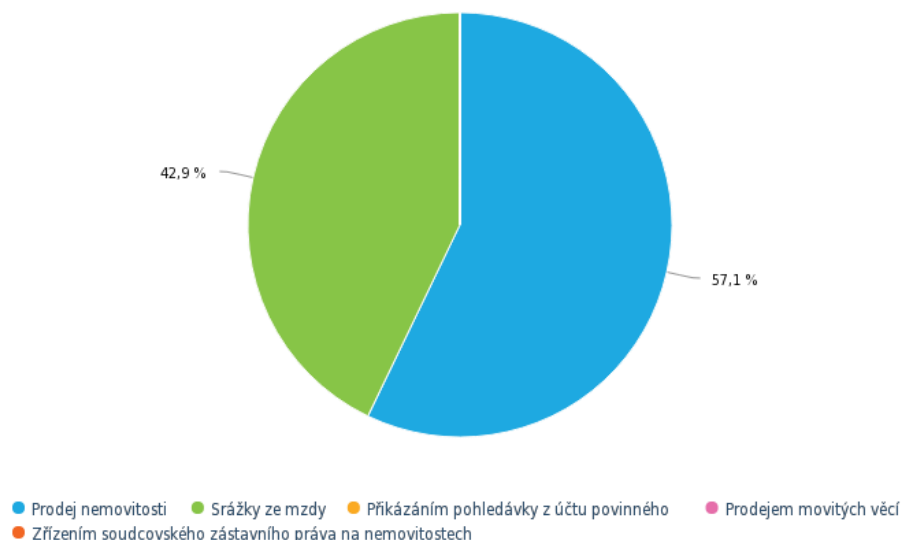
V procentech uveďte kolik je případů exekučních řízení?



Otázka č. 11: Jaký je nejčastější druh exekuce?

Nejčastěji banky řeší exekuci prodejem nemovitostí a srážkami ze mzdy. I u bank, ve kterých odpovídalo na dotazníky více zaměstnanců, byly tyto odpovědi odlišné.

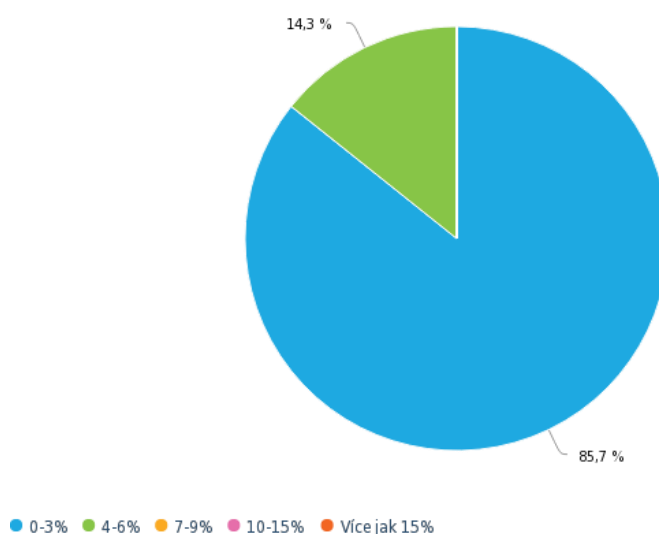
Nejčastější druh exekuce?



Otázka č. 12: V procentech uveďte, kolik je případů nedobrovolné dražby.

Co se týče času, je dražba výhodnější. Problém je však v tom, že vlastnictví k předmětu může žalobou, oproti exekučnímu rozhodnutí, napadnout každý. Soudní spor tak může trvat i několik let. Dražba podle zákona o veřejných dražbách je také výhodnější z hlediska nákladů. Vyvolávací cena představuje 1/2 z odhadované ceny (Uličný & Špačková, 2011).

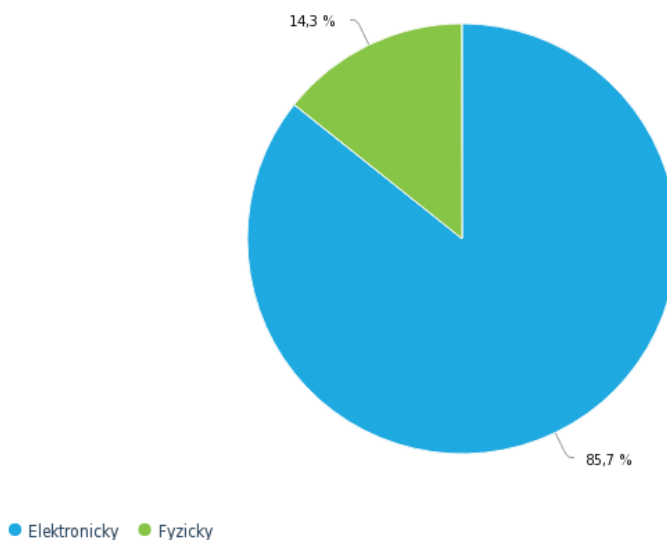
V procentech uveďte kolik je případů nedobrovolné dražby?



Otázka č. 13: Jak se nejčastěji dražba uskutečňuje?

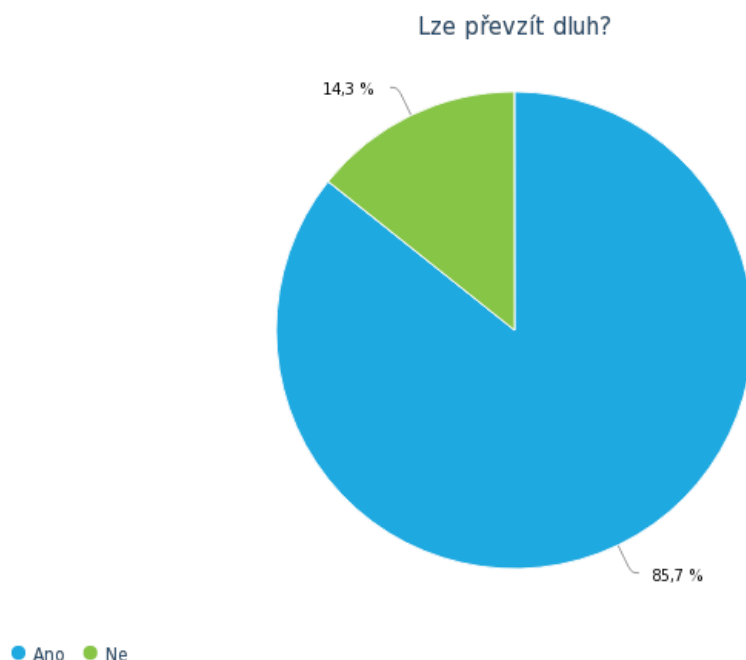
V současné době se již dražby nejčastěji uskutečňují elektronickou cestou.

Jak se nejčastěji dražba uskutečňuje?



Otázka č. 14: Lze převzít dluh?

Častěji banky převzetí dluhu jiným věřitelem povolují, z důvodu, že je pro ně hlavní, aby tento dluh byl splacen, a není už tak důležité kým.



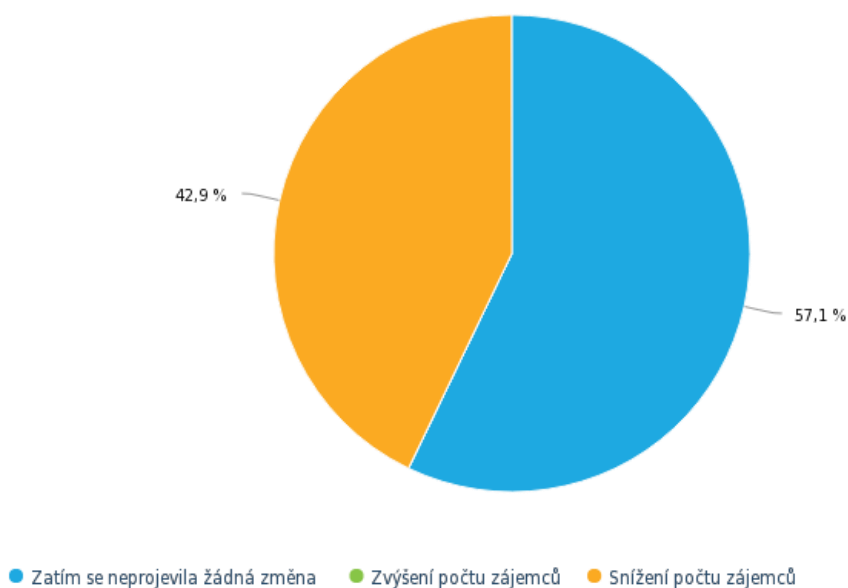
Otázka č. 15: Jaké jsou kritéria k převzetí dluhu

Banky povolují převzetí dluhu těm, kteří jsou schopni splácet, mají dostatek finančních prostředků, a hlavně jsou zodpovědní, to znamená, že budou splácet řádně a včas.

Otázka č. 16: Jak se projevují změny platné od 1.10.2018

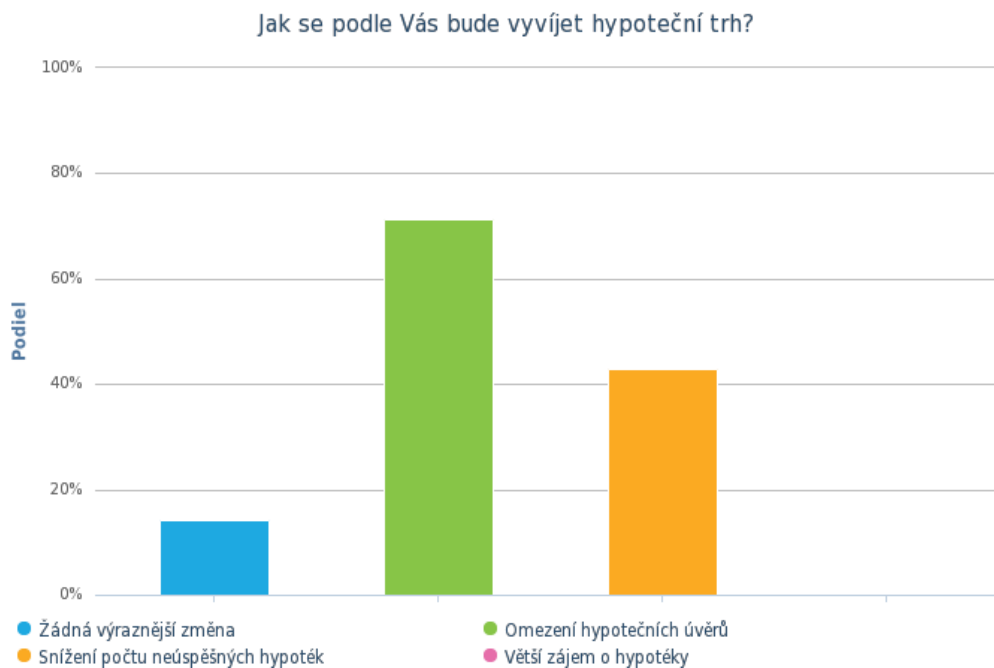
Jelikož toto dotazování probíhalo od října do prosince 2019, změny se ještě výrazně neprojevily. Žádosti o hypotéky vzrostly, když se lidé dozvěděli o změnách, které mají nastat. Lidé si chtěli hypoteční úvěr zřídit ještě předtím, než podmínky zpřísní. Nicméně již v období říjen-prosinec, některé banky pocítily snížení počtu zájemců.

Jak se projevují změny platné od 1.10.2018?



Otázka č. 17: Jak se podle Vás bude vyvíjet hypoteční trh?

V této otázce, mohli respondenti zvolit více odpovědí. Jeden uvedl, že si myslí, že po zpřísnění podmínek nenastane žádná výraznější změna. Pět dotazovaných se shodlo, že dojde k omezení hypotečního trhu, ale zároveň tři uvedli, že omezení povede i ke snížení neúspěšných hypoték.

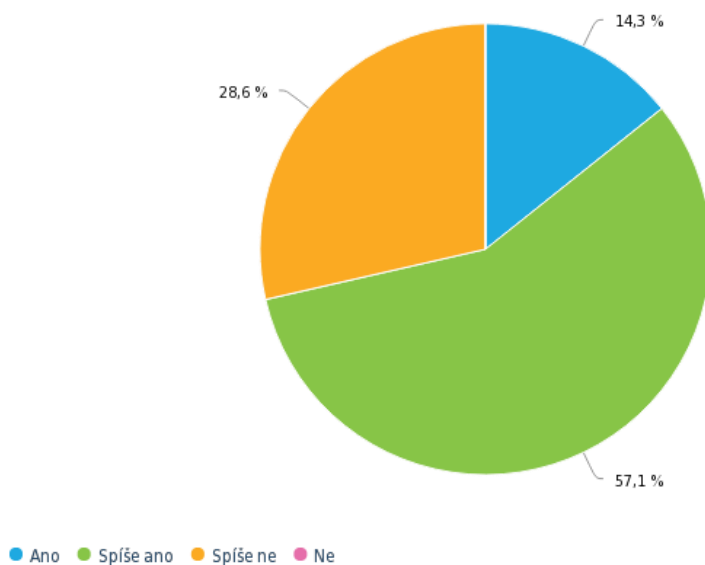


Otázka č. 18: Myslíte si, že jsou tato doporučení od ČNB správná?

V této otázce se názory respondentů již lišily. Jednalo se o jejich subjektivní, prediktivní názor. Pro někoho může být správné, pokud je více hypotečních úvěrů a pro někoho to, že se sníží počet neúspěšných hypoték, zadluženost osob či množství exekucí a dražeb.

Pět odpovídajících bylo pro zavedení těchto doporučení, další dva jsou spíše proti.

Myslíte si, že jsou tato doporučení od ČNB správná?



7.4. Závěrečné zhodnocení dotazníkového šetření

Oba dotazníky sloužily ke specifikaci hypotečních úvěrů a odhadu množství hypotečních úvěrů a neúspěšných hypoték v české společnosti.

Dotazník pro spotřebitele

V tomto dotazníku jsem hledala vazby mezi mírou vzdělání a poměrem neúspěšných hypoték. Pro tuto hypotézu byly stěžejní otázky číslo 4 a 20. Pro druhou hypotézu jsem porovnávala otázky číslo 5 a 10. Pro určení kritérií, na které se dotazovala třetí hypotéza, jsem se odkazovala na otázku číslo 13.

Dotazník pro instituce

V tomto dotazníku jsem se zaměřovala na zjištění počtu neúspěšných hypotečních úvěrů. Konkrétněji, kolik z nich končí exekucním řízením a kolik z nich nedobrovolnou dražbou. Pro poslední hypotézu byla stěžejní otázka 16. Z důvodu krátké doby, po kterou jsou nová doporučení aplikována, jsem do dotazníků zařadila otázku 17, kde jsem se respondentů dotazovala, na jejich názor budoucího vývoje.

7.3. Hypotézy

1. **Lidé s menším vzděláním mají větší podíl na neúspěšných hypotečních úvěrech.**

Pouze jeden respondent s vysokoškolským vzděláním uvedl, že je čím dál obtížnější hypoteční úvěr splácet. Ostatní uvedli, že hypoteční úvěr nemají, nebo jej splácí bez problémů. Dva respondenti s exekucí mají středoškolské vzdělání s maturitou a jeden středoškolské bez maturity.

Samozřejmě úroveň vzdělání je pouze jeden z faktorů. Nejčastěji se v dluhovém kolotoči vyskytnou osoby, které se ocitly v nějaké nepříznivé situaci například smrt blízké osoby, rozvod, ztráta práce atd.

2. **Častěji ve splácení selhávají osoby s nižšími příjmy.**

Dotazníkové šetření ukázalo, že z osob, které mají problém se splácením má 6 příjem domácnosti mezi 30 000- 40 000. Dvě osoby mají příjem mezi 10 000- 20 000. U jednoho respondenta je čistý příjem domácnosti mezi 20 000- 30 000 a pouze u jednoho přesahoval 40 000. Tato otázka se týkala celé domácnosti, proto mohou být výsledky zavádějící.

3. **Nejčastěji se lidé pro hypoteční úvěr rozhodují podle výše úrokové sazby.**

Podle úrokové sazby se rozhodovalo 40,6 %. Na druhém místě se umístila výše poplatků, podle té se rozhodovalo 25 % respondentů. 15,6 % dalo na rychlost vyřízení žádosti a až čtvrté nejčastější kritérium bylo RPSN.

4. **Po uvedení nových doporučení od ČNB počet poskytnutých hypotečních úvěrů klesl.**

33,3 % uvedlo, že se tyto změny již projevily, a to snížením počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Podle 66,7 % se tento počet v budoucnu ještě sníží. 33,3 % uvedlo, že dojde ke snížení neúspěšných hypoték.

8. Závěr

Institut zástavního práva se využíval již v římském zástavním právu, ze kterého dnešní úprava čerpá. Je velmi dobrým zajišťovacím prostředkem. Věřitel získává jistotu, že jeho dluh bude splacen a dlužník přitom může zástavu i nadále používat. To je výhodné zejména v případě, kdy dlužník tuto zástavu využívá k podnikání, ze kterého svůj dluh splácí. V případě, že by zástavní právo neexistovalo, nebo by šla zastavená věc přímo věřiteli, bylo by to nevýhodné pro obě strany závazkového vztahu.

Téma exekuce je v ČR aktuální, ale bohužel nedostatečně řešené. Na osoby, které mají hypoteční úvěr, se hledí jako na osoby zodpovědné a spolehlivé. Ve chvíli, kdy věřitel není schopen nadále splácet tyto závazky, je již společností hodnocen, jako potencionálně nemorální a v krajních případech odsunut na okraj společnosti.

První hypotéza, která říká, že lidé s nižší mírou vzdělání mají větší podíl na exekucích, se potvrdila, avšak tento důvod je jen jeden z mnoha. Nejčastěji se lidé v dluhové pasti ocitají po nepříznivé životní změně, a to především smrt blízkého, rozvod, ztráta práce atd. V mnoha případech se ani vysoce vzdělaní lidé nedokáží v této situaci zorientovat a zjišťování dalších kroků, jak postupovat je pro ně obtížné. Tito lidé se ocitají v těžké životní situaci. Pokud se dostanou do dluhové pasti, kdy dluh splácí dluhem, mnohdy méně výhodným a dostanou se tak do exekucí, mnohdy ztrácí motivaci pracovat, jelikož výdělek jde na splacení těchto dluhů. I toto je z hlediska státu nevýhodné, protože větší část ze státního rozpočtu putuje na sociální dávky atd.

Náš systém poskytuje jen malou pomoc těmto lidem. Dlužník může například navštěvovat dluhovou poradnu nebo podat návrh na oddlužení. Úvaha o možném oddlužení takových lidí je pak skoro vulgárním slovem. Také kdysi známá vstřícnost institucí se vytrácí a místo toho dlužník pociťuje jen nátlak, a to nejen ze strany bank a exekutorů, ale společnosti jako takové.

Při psaní této bakalářské práce jsem narazila na alarmující čísla popisující tuto problematiku v České republice. Například podle internetového zdroje „mapaexekucí.cz“ je podíl lidí s exekucí až 9,7 %. Počet osob v exekučním řízení v roce 2017 byl přes 863 tisíc a 4,67 milionů exekučních řízení. Vymáhaná jistina dosahovala 239 miliard korun. Oproti roku 2016 počet osob v exekuci vzrostl o 3,4 % a počet exekučních řízení vzrostl o 4,8 %.

Z tohoto důvodu si myslím, že nová doporučení jsou správná. Omezí totiž hlavně počet neúspěšných hypotečních úvěrů a exekucí. Je to ochrana pro celou společnost. Žadatelé dostanou pouze takový hypoteční úvěr, který budou v budoucnosti schopni splácet a vyhnou se tak případným obtížnostem. Nicméně jen toto opatření a novela insolvenčního zákona nestačí a stát by měl v této oblasti zasáhnout.

Důležitá je mimo jiného integrace těchto lidí zpět do společnosti. Mnohdy bydlí v ubytovnách či jiných azylových domech a ztrácí tak sociální kontakt se svým okolím. Tento stav je tak zátěžový pro psychiku lidí. Situaci vnímají jako osobní selhání a může docházet k distancování jak od společnosti, tak i od užšího okruhu přátel a rodiny.

System by se měl také soustředit na to, zda je těmto rodinám umožněno v podmínkách oddlužení žít důstojným životem. Často je jim ponechána jen minimální částka na živobytí, která je bohužel nedostačující.

Zaměřit by se měl i na poplatky souvisejícími s tímto procesem. Lidé mohou využít i některou z bezplatných finančních poraden, které se na tuto problematiku specializují.

Hlavním cílem oddlužení by měl být především nový začátek pro dlužníka a ne jeho „potrestání“. To záleží ale i na vnímání této problematiky celou společností. Měl by mít možnost začít s čistým štítem, a to je v české společnosti obtížné.

9. Summary

Lien as an Instrument for Securing Debt

The Institute of lien is often used by banks. It's the way to secure the repayment of the claim.

The creditor can be, in case of defaults, satisfied by the monetization of the pledged thing.

Empirical research was carried out by two types of questionnaire surveys. The first type was for consumers and the second one was for institutions providing loans.

Both questionnaires were focused on mortgage loans and their specification e.g. the most requested amount or the most frequent repayment period.

The results of the first questionnaire show that there is 13,6% unsuccessful mortgage loan in surveyed sample.

Banks were asked about situation of a debtor's default, especially which steps the bank will take. 57,1% of them said that there is 0-3% of mortgage loans which ends with an execution, rest of them answered 4-6%. Most of the respondents said that 0-3% of mortgage loans ends in auctions.

Key words: Pledge, mortgage loans, securing debt, execution, auction.

10. Seznam použitých zdrojů

1. Eliáš, K., & Svatoš, M. (2012). *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík : redakční uzávěrka 26.3.2012*. Ostrava: Sagit.
2. Hendrych, D. (2009). *Právní slovník (3., podstatně rozš. vyd)*. V Praze: C.H. Beck.
3. Bartošek, M. (1988). *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia.
4. Giese, E. F. J. (2003). *Zajištění závazků v České republice (2. přeprac. a dopl. vyd)*. Praha: C.H. Beck.
5. Hurdík, J. (2014). *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva (2., aktualiz. vyd.)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
6. Kapras, J. (1903). *K dějinám českého zástavního práva*. Praha: Sborník věd právních a stát.
7. Kincl, J., Skřejpek, M., & Urfus, V. (1997). *Římské právo (Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.)*. Praha: C.H. Beck.
8. Kindl, M., & Rozehnal, A. (2014). *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
9. Knapp, V., & Luby, Š. (Eds.). (1974). *Československé občanské právo (2., přeprac. a dopl. vyd)*. Praha: Orbis.
10. Krejčí, P., & Knoblochová, V. (2013-). *Nový občanský zákoník s komentářem*. Praha: Dashöfer
11. Lavický, P. (2015). *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck
12. Malý, K. (2003). *Dějiny českého a československého práva do roku 1945 (3. přeprac. vyd)*. Praha: Linde.
13. Marek, R. (2013). *Cenné papíry v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck.
14. Novák, P. (2014, March 20). *Zástavní právo podle nového občanského zákoníku*(Diplomová práce). Brno.
15. Novotný, P. (2014). *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada.
16. *Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012*. (2014). Praha: Ústav práva a právní vědy.

17. *Občanský soudní řád: zákon č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : právní stav: 15.9.2002 s paralelním vyznačením změn k 1.1.2003.* (c2002). Praha: Newsletter
18. *Občanský soudní řád: Zvláštní řízení soudní ; Rozhodčí řízení ; Soudní poplatky ; Exekuční řád : zákony 2014 : redakční uzávěrka 7.10.2013.* ([2013]). Ostrava: Sagit.
19. Pelech, J. (2013). *Zástavní právo.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
20. Pražák, Z. ([2012]). *Občanský zákoník II. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.* Český Těšín: Poradce.
21. Rozehnal, A. (1997). *Úvěry zajištěné zástavním právem.* Praha: G plus G.
22. Sobotka, F. (2014). *Zástavní právo k nemovitým věcem*(Diplomová práce). Praha.
23. Spáčil, J. (2013). *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář.* Praha: C.H. Beck.
24. Stýskalová, M. (2014). *Zástavní právo dle nového občanského zákoníku* (Diplomová práce). Plzeň.
25. Švestka, J., Dvořák, J., & Fiala, J. (2014). *Občanský zákoník: Komentář.* Praha: Wolters Kluwer.
26. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., & Hulmák, M. (2008). *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck.
27. Vojáček, L., Schelle, K., & Knoll, V. (2010). *České právní dějiny* (2., upr. vyd). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
28. Vondráková, A. (2011). *Vymáhání pohledávek* (2., aktualiz. vyd). Praha: Wolters Kluwer Česká republika.
29. Vymazal, L. (2012). *Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury.* Praha: Linde Praha.

Odborné články

30. Richter, T. (2013). Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku-zástavní právo. *Obchodněprávní Revue*, (9), 241.

Internetové zdroje

31. Justice.cz [Online]. (©2012). Retrieved June 21, 2018, from <https://portal.justice.cz/Justice2/Uvod/uvod.aspx>
32. Mapa exekucí: v Česku má každý desátý nad 15 let exekuci, mnozí hned několik: Infografika - exekuce v ČR za rok 2017 [Online]. (1999–). In *IDnes.cz*. Praha: MAFRA. Retrieved from https://ekonomika.idnes.cz/exekuce-mapa-exekuci-dluhy-splatky-cesko-fpj-/ekonomika.aspx?c=A180213_111346_domaci_ekl
33. Nové ASPI [Online]. (©2018). Retrieved June 21, 2018, from <https://www.nove-aspi.cz/>
34. Novela insolvenčního zákona [Online]. (2017). Retrieved March 28, 2019, from <http://mapaexekuci.cz/index.php/co-s-tim/oddluzeni-novela-insolvencniho-zakona/>
35. Tůmová, V. (©2000-2019). Jak nejlépe postupovat pro úspěšné převzetí dluhu (hypotéky) novým klientem [Online]. *Peníze.cz*. Retrieved from <https://www.penize.cz/bydleni/55873-jak-nejlepe-postupovat-pro-uspesne-prevzeti-dluhu-hypoteky-novym-klientem?>
36. Uličný, D., & Špačková, J. Srovnání veřejných dražeb a dražeb v rámci exekuce [Online]. *Epravo.cz, A.s.: Epravo.cz – Sbírka Zákonů, Judikatura, Právo, 1999-2019*, 1. Retrieved from <https://www.epravo.cz/top/clanky/srovnani-verejnych-drazeb-a-drazeb-v-ramci-exekuce-77944.html>
37. Všeobecný zákoník občanský [Online]. (2019). Retrieved June 22, 2018, from https://cs.wikipedia.org/wiki/V%C5%A1eobecn%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_ob%C4%8Dansk%C3%BD
38. Vznik podzástavního práva [Online]. (c1999-2018). Retrieved June 23, 2018, from <https://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>
39. Zeman, M. ČNB zavádí nové limity na hypotéky [Online]. *Fincentrum A. S.: Hypoindex*, 1. Retrieved from <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/cnb-zavadi-nove-limity-na-hypoteky/>

11. Seznam příloh

1. Dotazník pro instituce
2. Dotazník pro spotřebitele
3. Zástavní smlouva
4. Věstník - Nová doporučení ČNB
5. Žádost o hypoteční úvěr

Příloha 1

Dotazník pro instituce

Dobrý den,

věnujte prosím několik minut svého času na vyplnění následujícího dotazníku. Dotazování slouží ke školním účelům a je zcela anonymní.

1. Uveďte svůj věk.

- a. 18–25
- b. 26–35
- c. 36–45
- d. 46–55
- e. Více než 56

2. Uveďte své pohlaví.

- a. Muž
- b. Žena

3. Pro jakou instituci pracujete?

- a. ČSOB
- b. Hypoteční banka
- c. Komerční banka
- d. Česká spořitelna
- e. MONETA Money bank
- f. Raiffeisenbank
- g. Air bank
- h. Fio banka
- i. Wüstenrot
- j. Jiná

4. Jak dlouho již pro tuto instituci pracujete?

- a. Méně než rok
- b. 1–2 roky
- c. 3–4 let
- d. 5–7 let
- e. 8–10 let
- f. Více než 11 let

5. Kdo si častěji žádá hypoteční úvěr?

- a. Fyzické osoby
- b. Právnícké osoby

6. Jaká výše hypotečního úvěru se žádá nejvíce?

- a. Méně než 500 000
- b. 500 000–1 000 000
- c. 1 000 001–2 000 000
- d. 2 000 001–3 000 000
- e. 3 000 001 a více

7. Jaký druh nemovitosti je nejčastěji předmětem zástavy?

- a. Kupovaná nemovitost
- b. Jiná nemovitost ve vlastnictví dlužníka
- c. Nemovitost ve vlastnictví třetí osoby
- d. Rozestavěná nemovitost
- e. Jiný druh

8. Jaká je nejčastější doba splácení?

- a. do 5-ti let
- b. 6-10 let
- c. 11-20 let
- d. 21 let a více

9. Jak se řeší prodlevy ve splácení? (vyberte jednu, anebo více možností)

- a. Odklad splátek
- b. Refinancování hypotéky
- c. Penále
- d. Žádost o okamžité splacení
- e. Obrácení na ručitele
- f. Prodej v nařízené soudní exekuci
- g. Nedobrovolná dražba
- h. Jiné způsoby

10. V procentech uveďte, kolik je případů exekučních řízení?

- a. 0-3%
- b. 4-6%
- c. 7-9%
- d. 10-15%
- e. Více jak 15%

11. Nejčastější druh exekuce?

- a. Prodej nemovitosti
- b. Srážky ze mzdy
- c. Příkázáním pohledávky z účtu povinného
- d. Prodejem movitých věcí
- e. Zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech

12. V procentech uveďte, kolik je případů nedobrovolné dražby?

- a. 0-3%
- b. 4-6%
- c. 7-9%
- d. 10-15%
- e. Více jak 15%

13. Jak se nejčastěji dražba uskutečňuje?

- a. Elektronicky
- b. Fyzicky

14. Lze převzít dluh?

- a. Ano
- b. Ne

15. Jaká jsou kritéria k převzetí dluhu?

16. Jak se projevují změny platné od 1.10.2018?

- a. Zatím se neprojevila žádná změna
- b. Zvýšení počtu zájemců
- c. Snížení počtu zájemců

17. Jak se podle Vás bude vyvíjet hypoteční trh? (zaškrtněte 1 nebo více odpovědí)

- a. Žádná výraznější změna
- b. Omezení hypotečních úvěrů
- c. Snížení počtu neúspěšných hypoték
- d. Větší zájem o hypotéky

18. Myslíte si, že jsou tato doporučení od ČNB správná?

- a. Ano
- b. Spíše ano
- c. Spíše ne
- d. Ne

Příloha 2

Dotazník pro uživatele

Dobrý den,

věnujte prosím několik minut svého času na vyplnění následujícího dotazníku. Dotazová služba slouží ke školním účelům a je zcela anonymní.

1. Uveďte povahu právního subjektu

- a. Fyzická osoba
- b. Právní osoba

2. Uveďte pohlaví

- a. Muž
- b. Žena

3. Uveďte věk.

- a. méně než 18
- b. 18–25 let
- c. 26–35 let
- d. 35–45 let
- e. 46–55 let
- f. 56–65 let
- g. Více než 65 let,

4. Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

- a. Základní
- b. Středoškolské bez maturity
- c. Středoškolské s maturitou
- d. Vyšší odborné
- e. Vysokoškolské

5. Jaký je čistý příjem Vaší domácnosti?

- a. Do 10 000
- b. 10 001- 15 000
- c. 15 001- 20 000
- d. 20 001- 30 000
- e. 30 001- 40 000
- f. 40 001- 50 000
- g. 50 001- 60 000
- h. 60 001 a více

6. Uzavřeli jste někdy hypoteční úvěr? (pokud odpovíte ne, na další otázky již neodpovídejte)

- a. Ano
- b. Ne

7. Pokud již financujete bydlení úvěrem, zvládáte ho splácet?

- a. Ano, bez potíží
- b. Ano, ale je to čím dál víc obtížnější
- c. Ne

8. Z jakého důvodu jste si vzali hypotéku?

- a. Koupě nové nemovitosti Stavba nové nemovitosti
- b. Rekonstrukce
- c. Modernizace
- d. Jiný důvod _____

9. Jaký druh nemovitosti je hypotečním úvěrem financován?

- a. Byt v osobním vlastnictví
- b. Rodinný dům
- c. Družstevní byt
- d. Pozemek
- e. Rekreační obydlí či chata/chalupa
- f. Objekt sloužící k podnikání
- g. Jiný druh _____

10. U které banky jste uzavřeli hypoteční úvěr?

- a. ČSOB
- b. Hypoteční banka
- c. Komerční banka
- d. Česká spořitelna
- e. MONETA Money bank
- f. Raiffeisenbank
- g. Air bank
- h. Fio banka
- i. Wüstenrot
- j. Sberbank
- k. Poštovní spořitelna
- l. Unicreditbank
- m. Jiné _____

11. Jste s touto bankou spokojeni? (Vybarvěte prosím počet hvězdiček 1-ne, 5-ano)



12. Z jakého důvodu jste zvolili tuto banku?

- a. Mám u ní účet
- b. Někdo z rodiny nebo z přátel u ní má účet
- c. Na základě reklamy
- d. Nízká úroková sazba
- e. Nižší nebo žádné poplatky
- f. Výhodná akce
- g. Jiná možnost

13. Jaká kritéria byla rozhodující?

- a. Úroková sazba
- b. Výše poplatků
- c. RPSN
- d. Možnost předčasného splacení
- e. Rychlost vyřízení žádosti
- f. Maximální výše poskytnutého úvěru
- g. Minimální výše naspořené částky

14. Jste s touto hypotékou spokojeni? (vybarvěte prosím počet hvězdiček 1-ne, 5-ano)



15. Jaká je výše Vašeho hypotečního úvěru?

- a. Méně než 500 000
- b. 500 000–1 000 000
- c. 1 000 001–2 000 000
- d. 2 000 001–3 000 000
- e. 3 000 001 a více

16. Po jakou dobu máte fixaci roční úrokové sazby?

- a. Nulová fixace
- b. 1 rok
- c. 2-3 roky
- d. 4–6 let
- e. 7-10
- f. Nevím, nebo nechci uvést
- g.

17. Jak banka řešila případnou neschopnost splácet hypotéku? (Neodpovídejte, pokud tato situace nenastala)

- a. Odklad splátek
- b. Refinancování hypotéky
- c. Pronájem či prodej nemovitosti
- d. Převzetí hypotéky
- e. Byl/a jsem pojištěný/á
- f. Neřešil/a jsem
- g. Jiné řešení _____

18. Došlo ve vašem případě k zastavení věci? (Pokud tato situace nenastala, na další otázky neodpovídejte)

- a. Ano
- b. Ne

19. Co bylo předmětem zástavy?

- a. Kupovaná nemovitost
- b. Jiná nemovitost ve vlastnictví dlužníka
- c. Nemovitost ve vlastnictví třetí osoby
- d. Rozestavěná nemovitost
- e. Jiný druh _____

20. Došlo ve vašem případě k řešení exekucí?

- a. Ano
- b. Ne

21. Byla Vaše zástava vydražena?

- a. Ano
- b. Ne
- c. Nevím

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

....., r.č., trvale bytem,,
dále jen **Věřitel nebo Zástavní věřitel**

a

....., r.č., trvale bytem,,
dále jen **Dlužník nebo Zástavce**

uzavírají níže uvedeného dne tuto smlouvu zástavní

čl. I

Úvodní ustanovení

1. Zástavní Věřitel a zástavce uzavřeli dne smlouvu o, v níž se strany dohodly na zajištění závazků z ní zástavním právem na nemovitosti, (dále jen „**Zajištěná smlouva**“).
2. Touto smlouvou se zajišťují všechny pohledávky Věřitele za Dlužníkem z této i ze Zajištěné smlouvy, a to včetně příslušenství, a pohledávky, které vzniknou z neplatnosti, zániku nebo ukončení této nebo Zajištěné smlouvy, (dále jen „**Zajištěné pohledávky**“).
3. Označení strany se užije pro účely této smlouvy v jednotném čísle i pro případ, kdy je reprezentována dvěma a více účastníky. V takovém případě jednají všichni účastníci na jedné straně společně a nerozdílně.

čl. II

Předmět Smlouvy

1. Zástavce tímto prohlašuje, že je vlastníkem/Jsou podílů spoluvlastníky každý co do /vlastníci v rámci svého SJM/ těchto nemovitostí:
a)
b)
vše v k.ú., obec, jak vedeno na LV č.u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště, (dále jen „**Zástava**“ nebo „**Předmětná nemovitost**“)
2. Za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných pohledávek zřizuje tímto Zástavce ve prospěch Věřitele za podmínek této smlouvy zástavní právo k předmětné nemovitosti.
3. Věřitel takto zřízené zástavní právo přijímá.

čl. III**Vznik Zástavního práva**

1. Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Zástavce je povinen bezodkladně a na své náklady zabezpečit podání společného návrhu na vklad Zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu a předložit jej Věřiteli s razítkem Katastrální úřadu o přijetí a přidělení čísla jednacího. Tím není dotčeno právo Věřitele provést návrh na vklad Zástavního práva samostatně. Strany si poskytnou vzájemnou potřebnou součinnost.
2. Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství Zástavy bez ohledu na to, zda je předmětem evidence v katastru nemovitostí či nikoli. Zástavní právo se vztahuje i na přírůstky a neoddělené plody Zástavy.

čl. IV**Realizace Zástavního práva**

1. Uspokojení Věřitele ze Zástavy se řídí platnými právními předpisy. Věřitel je oprávněn informovat veřejnost o realizaci Zástavy prostřednictvím sdělovacích prostředků, případně jiným vhodným způsobem.
2. Nebude-li kterákoliv Zajištěná pohledávka řádně a včas splněna, má Věřitel právo na uspokojení Zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení Zástavy a Zástavce je povinen zpeněžení Zástavy a uspokojení Zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení umožnit a strpět. O zamýšleném prodeji musí být Zástavce předem informován.
3. Výběr způsobu zpeněžení Zástavy závisí výhradně na rozhodnutí Věřitele. V případě neúspěchu kteréhokoliv ze způsobů zpeněžení Zástavy, které Věřitel zvolí dle platných právních předpisů, je Věřitel oprávněn pokračovat kterýmkoliv přípustným způsobem zpeněžení Zástavy.
4. V případě přebytku zpeněžení Zástavy po uspokojení Zajištěných pohledávek bude zůstatek zpeněžení převeden na účet Zástavce sdělený Věřiteli.
5. Zástavce **je/není** povinen sjednat vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Věřitele. Věřitel je povinen na výzvu sdělit Zástavci, jaká část pojistného plnění byla použita k úhradě Zajištěných pohledávek a aktuální výši zůstatku Zajištěných pohledávek.

čl. V**Zánik Zástavního práva**

1. Zástavní právo zaniká zejména splněním veškerých Zajištěných pohledávek, dohodou stran, případně jiným způsobem stanoveným právním předpisem.
2. Po zániku zástavního práva je Věřitel povinen bezodkladně vydat písemné potvrzení o zániku zástavního práva a poskytnout Zástavci součinnost k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.

čl. VI**Prohlášení a závazky Zástavce**

1. Zástavce prohlašuje, že veškeré závazky, které mu vznikají touto smlouvou, jsou dle jeho nejlepšího vědomí platnými a vymahatelnými závazky a že uzavření této smlouvy není v rozporu s žádným jeho závazkem nebo povinností, o nichž má nebo by měl vědět a že mu nejsou známy žádné okolnosti, které by mu bránily nakládat takto se Zástavou,

např. návrh dle insolvenčního zákona, návrh na nařízení předběžného opatření nebo návrh na výkon rozhodnutí, apod.

2. Zástavce prohlašuje, že Zástava nemá skryté vady, je způsobilá k užívání a s výjimkou Zástavního práva podle této smlouvy není Zástava zatížena žádnými jinými zástavními právy včetně zákonných, soudcovských zástavních práv a předkupních práv ani závazkovými či věcnými předkupními právy, přičemž nejsou u Zástavce ani splněny předpoklady pro vznik takových práv, na Zástavě nevážnou žádná věcná břemena ani žádná jiná práva třetích osob a Zástavci ani není nic známo o skutečnostech, které by umožnily jejich vznik;
3. Zástavce se zavazuje doručit Věřiteli veškerá oznámení, která obdržel v souvislosti s uplatněním práv třetích osob k Zástavě, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy taková oznámení obdržel. Dále písemně informovat Věřitele, pokud dojde ke vzniku jakéhokoli práva třetích osob k Zástavě ze zákona, na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu nebo z jiného důvodu, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dověděl nebo mohl dovědět;
4. Zástavce se zavazuje udržovat s péčí řádného hospodáře Zástavu v řádném a provozuschopném stavu a učinit vše potřebné k tomu, aby nedošlo ke zhoršení Zástavy na újmu Věřitele, zejména bez předchozího písemného souhlasu Věřitele Zástavu nezczizit, nevložit ji jako nepeněžitý vklad do obchodní společnosti a nezřídít k ní jakékoli právo třetích osob (práva odpovídající věcnému břemeni, práva nájemní a užívací apod.) a učinit vše, aby takové právo nevzniklo.
5. Zástavce je povinen platit řádně veškeré daně, poplatky a odvody týkající se Zástavy a plnit další povinnosti vyplývající z právních předpisů.
6. Zástavce poskytne bez zbytečného odkladu na výzvu Věřitele veškeré informace, které jsou podstatné pro vztah Zástavce a Věřitele dle této smlouvy.
7. Zástavce je povinen oznámit písemně Věřiteli jakékoliv poškození, zničení či jiné znehodnocení Zástavy, nebo změny týkající se Zástavy, které by mohly negativně ovlivnit cenu nebo prodejnost Zástavy, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dověděl nebo mohl dovědět. Zástavce je povinen případné poškození neprodleně napravit či učinit veškerá vhodná opatření k okamžité nápravě;
8. Zástavce je povinen umožnit na písemnou výzvu Věřiteli vstup do nemovitosti, která je Zástavou, za účelem kontroly jejího stavu a předložit veškeré Věřitelem požadované informace a doklady o Zástavě.
9. Zástavce je obecně povinen zdržet se všeho, co by ohrozilo nebo poškodilo práva Věřitele k Zástavě.

čl. VII

Pojištění Zástavy

1. Dlužník je povinen udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy platné pojištění Zástavy na škodu způsobenou živelnými pohromami, záplavou, nebo únikem vody z vodovodního řádu.
2. Dlužník **je/není** povinen do dne zřídít ve prospěch Věřitele zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění (vinkulaci) za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných pohledávek a zřízení zástavního práva k pohledávce na pojistné plnění doložit Věřiteli.

čl. VIII.**Závěrečná ustanovení**

1. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnou dohodou.
2. Písemnosti budou zasílány stranám na adresy uvedené v záhlaví nebo v obchodním rejstříku nebo na takovou adresu, která bude příslušnou stranou písemně oznámena druhé straně.
3. Tato Smlouva se řídí platným českým právem.
4. Tato Smlouva je podepsána v vyhotoveních, z nichž Zástavce, Dlužník i Věřitel obdrží po jednom vyhotovení a vyhotovení jsou určena pro účely řízení u katastrálního úřadu.

Účastníci si smlouvu řádně přečetli a na důkaz toho, že porozuměli jejímu obsahu tuto svobodně, vážně a vlastnoručně, resp. prostřednictvím svých oprávněných zástupců, podepisují.

V dne

V dne

Zástavní věřitel

Zástavce

Třídící znak							
2	1	0	1	8	1	8	0

ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 12. června 2018

Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

I.

Účel úředního sdělení

Česká národní banka (dále jen „ČNB“) jako orgán, v jehož působnosti je tvorba makrobezpečnostní politiky, vydává doporučení k poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. ČNB vydává toto doporučení v návaznosti na doporučení Evropské rady pro systémová rizika (ESRB)¹, doporučení dalších mezinárodních orgánů a legislativní akty EU². Tímto doporučením ČNB sleduje především jeden z hlavních průběžných cílů makrobezpečnostní politiky, kterým je zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů a finanční páky.

ČNB v předcházejících letech ve Zprávě o finanční stabilitě informovala o tom, že v důsledku kombinace rychlého růstu úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí při současném uvolňování úvěrových standardů a zvyšování cen rezidenčních nemovitostí mohou vznikat podmínky pro akumulaci systémových rizik ve finančním sektoru. ČNB proto pravidelně analyzuje vývoj úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí i situaci na trhu nemovitostí. V případě identifikace rostoucích a zvýšených rizik ČNB aktivuje příslušné nástroje a upravuje jejich nastavení tak, aby snížila zranitelnost finančního sektoru vůči potenciálně nepříznivému vývoji ekonomického prostředí a podmínek na trhu nemovitostí s negativními dopady na finanční stabilitu v ČR.

Doporučení ESRB¹ uvádí mezi základními nástroji k prosazování průběžného cíle zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů požadavky na poměr výše poskytovaného úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti, a dále požadavky na poměr výše úvěru k příjmům nebo poměr výše dluhu (dluhové služby) k příjmům. Doporučení ESRB zároveň uvádí, že členské země by měly vybrat a používat jakékoli další makrobezpečnostní nástroje s ohledem na účinnost a hospodárnost při dosahování průběžného cíle. V oblasti rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí jde především o nástroje, které zajistí, aby úvěrové standardy odpovídaly kritériím dostatečné přísnnosti a obezřetnosti.

¹ Doporučení ESRB o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (ESRB/2013/1).

² Financial Stability Board (2012): FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices; European Banking Authority (2013): Opinion of the European Banking Authority on Good Practices for Responsible Mortgage Lending; Směrnice 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.

Vyhodnocení informací, které ČNB získala v rámci provádění makrobezpečnostní politiky a výkonu dohledu nad finančním trhem v posledních letech ukazují, že v prostředí uvolněných úvěrových standardů a historicky nízkých úrokových sazeb se rozvíjí spirála mezi cenami rezidenčních nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. Tento vývoj by se mohl stát zdrojem systémového rizika. ČNB proto tímto úředním sdělením vydává níže sadu kvantitativních a kvalitativních doporučení, která jsou určena pro osoby oprávněné jako podnikatel poskytovat spotřebitelský úvěr.

II.

Rozsah působnosti

1. Doporučení se vztahuje na individuálním základě na osoby, které jsou jako podnikatel oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen „poskytovatel“). Doporučení se vztahuje na retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí poskytované fyzickým osobám – obyvatelstvu a na spotřebitelské úvěry poskytované fyzickým osobám – obyvatelstvu, které mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí.

III.

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto doporučení se rozumí:

1. retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí úvěr poskytovaný jedné nebo více fyzickým osobám, který je zajištěn nemovitostí určenou k bydlení;
2. klientem fyzická osoba – obyvatel, která žádá o poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí, nebo která má sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí;
3. znaleckým posudkem stanovení hodnoty zajištění ze strany znalce;
4. znalcem fyzická osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti, aby mohla provést ocenění nemovitosti, a která je nezávislá na obchodní činnosti při poskytování úvěru;
5. výší retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí jistina úvěru dohodnutá ve smlouvě o úvěru;
6. výší zadlužení klienta v souvislosti s retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí pro účely výpočtu ukazatele LTV součet výše úvěru, který se poskytuje, a zůstatkové hodnoty jistiny již existujících úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí. Od výše zadlužení klienta lze odečíst vklad stejného klienta u stejného poskytovatele, pokud je tento vklad součástí zajištění k danému úvěru;
7. výší celkového zadlužení klienta pro účely výpočtu ukazatele DTI a DSTI součet výše úvěru, který se poskytuje, a ostatních zajištěných a nezajištěných úvěrů daného klienta u příslušného poskytovatele, jakož i úvěrů u jiného poskytovatele;

8. hodnotou zajištění hodnota nemovitosti stanovená obezřetným posouzením budoucí prodejnosti nemovitosti s ohledem na její trvalé a dlouhodobé vlastnosti, obvyklé a místní podmínky trhu, stávající využití a jiná možná vhodná využití;³
9. příjmy klienta výše ročních příjmů po zdanění, které jsou obezřetně vyhodnoceny jako stálé na základě prokazatelně doložené příjmové historie za dostatečně dlouhé období;
10. ukazatelem LTV (loan-to-value) poměr výše zadlužení klienta související s retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí podle odst. 6 a hodnoty zajištění podle odst. 8;
11. ukazatelem DTI (debt-to-income) poměr výše celkového zadlužení klienta podle odst. 7 a výše příjmů podle odst. 9;
12. ukazatelem DSTI (debt service-to-income) poměr průměrných ročních výdajů vyplývajících z výše celkového zadlužení klienta podle odst. 7 a výše příjmů podle odst. 9;
13. schopností klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů ukazatel finanční rezervy domácnosti klienta, který zohledňuje příjmy domácnosti, běžné životní náklady typické pro domácnost klienta a výdaje domácnosti vyplývající ze všech jejích finančních závazků včetně nově poskytovaného úvěru;
14. úvěrem s nestandardním průběhem splácení úvěr, při jehož sjednání je dohodnut částečný či úplný odklad splátek úroku nebo jistiny, splácení je sjednáno jako postupně se navyšující, dočasně je snížena úroková sazba nebo je stanovena méně častá než měsíční frekvence splácení. Úvěrem s nestandardním průběhem splácení se nerozumí např. úvěr s regresivním průběhem splácení, úvěr na výstavbu, u kterého nedošlo k načerpání úvěru, restrukturalizovaný úvěr nebo úvěr, u kterého odklad splácení prokazatelně vede ke snížení rizika nesplácení;
15. úvěrem ke koupi rezidenční nemovitosti k dalšímu pronájmu úvěr, u kterého lze předpokládat, že nemovitost nebude obývána klientem nebo jeho rodinným příslušníkem a bude obývána na základě nájemní smlouvy;
16. zprostředkovatelem osoba, která vykonává finanční zprostředkování.

IV.

Doporučení A: Dodržování limitů pro hodnoty LTV u nově poskytovaných retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

1. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel LTV žádného retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nepřesáhl 90 %.
2. Poskytovatelům se zároveň doporučuje, aby podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV v intervalu 80–90 % nečinil více než 15 % objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých v daném čtvrtletí.

³ V případě, že se jedná o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí na výstavbu či rekonstrukci domu, rozumí se hodnotou zajištění předpokládaná cena hotového domu.

Poskytovatelé by měli retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV v daném intervalu poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

3. Poskytovatelé by neměli obcházet omezení hodnoty ukazatele LTV souběžným poskytováním spotřebitelských úvěrů souvisejících s danou rezidenční nemovitostí nad rámec retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.⁴
4. Poskytovatelé by měli přistupovat ke stanovení hodnoty zajištění pro účely výpočtu ukazatele LTV konzervativně a brát v úvahu riziko nadhodnocení cen nemovitostí.

V.

Doporučení B: Hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži

1. Poskytovatelé by při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo jiných spotřebitelských úvěrů klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, měli za účelem obezřetného vyhodnocování schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů⁵ sledovat ukazatele DTI a DSTI, stanovovat si interní limity ukazatelů DTI a DSTI a dodržovat doporučené limity ukazatelů DTI a DSTI podle článku V. odst. 2 a článku V. odst. 3.⁶
2. Poskytovatelům se doporučuje, aby s platností od 1. 10. 2018 ukazatel DTI při poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nebo jiného spotřebitelského úvěru klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, nepřesáhl hodnotu 9. Považuje se za přípustné překročit hodnotu 9 u úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících nejvýše 5 % celkového objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které tento poskytovatel poskytl v předcházejícím kalendářním čtvrtletí.

Poskytovatelé by měli retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí nebo jiné spotřebitelské úvěry klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, v rámci 5% přípustného překročení hodnoty 9 ukazatele DTI poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

3. Poskytovatelům se doporučuje, aby s platností od 1. 10. 2018 ukazatel DSTI při poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nebo jiného

⁴ Za obcházení omezení hodnot ukazatele LTV je považováno poskytnutí jakéhokoli spotřebitelského úvěru, a to zajištěného i nezajištěného, jehož účelem je zajistit splnění doporučeného limitu pro hodnotu LTV u nově poskytnutého retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí z jiných než vlastních zdrojů klienta. V této souvislosti by poskytovatelé měli při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí i ostatních souvisejících úvěrů zjišťovat výši zadlužení klienta za využití všech dostupných informací.

⁵ V této souvislosti by poskytovatelé měli při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelských úvěrů klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, zjišťovat výši celkového zadlužení klienta za využití všech dostupných informací.

⁶ V případě, že o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádá více klientů společně, doporučuje se poskytovatelům zohlednit při výpočtu ukazatelů DTI a DSTI příjmy i zadlužení všech těchto klientů.

spotřebitelského úvěru klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, nepřesáhl hodnotu 45 %. Považuje se za přípustné překročit hodnotu 45 % u úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících nejvýše 5 % celkového objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které tento poskytovatel poskytl v předcházejícím kalendářním čtvrtletí.

Poskytovatelé by měli retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí nebo jiné spotřebitelské úvěry klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, v rámci 5% přípustného překročení hodnoty 45 % ukazatele DSTI poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

4. Poskytovatelé by měli obzvláště obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u klientů, u nichž by ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %, a to zejména pokud by poskytovaný úvěr spadl do kategorie podle článku IV. odst. 2.
5. Poskytovatelé by měli vyhodnocovat schopnost klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách (tj. zátěžově testovat schopnost klienta splácet úvěr), zejména při zvýšení zájmových úrokových sazeb. Za tímto účelem použijí poskytovatelé zamýšlenou smluvní úrokovou sazbu zvýšenou nejméně o 2 procentní body. Poskytovatelé by měli rovněž brát v potaz dopady výrazného poklesu příjmů nebo změny podmínek u klientů, kteří o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádají společně (např. rozvod u manželů nebo ztráta příjmů jednoho z manželů či partnerů), na schopnost úvěr splácet.

VI.

Doporučení C: Zamezení uvolňování úvěrových standardů stanovováním nadměrných délek splatností či nestandardních průběhů splacení

1. Délka splatností retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí by neměla přesahovat horizont ekonomické aktivity klienta či životnosti nemovitosti. Zpravidla by neměla přesahovat 30 let.
2. Splatnost nezajištěného spotřebitelského úvěru poskytovaného klientovi, který má sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, by neměla přesahovat 8 let. Toto ustanovení se nevztahuje na úvěry poskytované dle Zákona o stavebním spoření.
3. Poskytovatelé by neměli poskytovat retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s nestandardním průběhem splacení vedoucím k přesunu zatížení klienta na pozdější období.

VII.

Doporučení D: Obezřetný přístup k refinancovaným úvěrům s navýšením zůstatkové hodnoty jistiny

1. Pokud poskytovatelé refinancují retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí a zároveň navyšují zůstatkovou hodnotu jistiny, měli by postupovat stejně jako u

poskytování úvěrů nových. Zejména pokud poskytovatelé navyšují zůstatek refinancovaného úvěru o více než 10 % či 200 tis. Kč, měli by samostatně posuzovat dodržování všech zásad obezřetného řízení rizik včetně zjištění aktuální hodnoty zastavované nemovitosti.

2. Poskytovatelé by měli u portfolia refinancovaných retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s navyšováním zůstatkové hodnoty jistiny samostatně monitorovat vývoj úvěrového rizika a srovnávat ho s vývojem úvěrového rizika u ostatních retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.

VIII.

Doporučení E: Poskytování úvěrů sjednaných zprostředkovateli

1. Poskytovatelé by měli uplatňovat při spolupráci se zprostředkovateli úvěrů obezřetný přístup a zohledňovat rizika související s jejich odlišnými zájmy, které vytváří potenciál pro nadměrné uvolňování úvěrových standardů.
2. Poskytovatelé by měli u retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí sjednaných zprostředkovateli samostatně monitorovat vývoj úvěrového rizika a srovnávat ho s vývojem úvěrového rizika u ostatních retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.
3. Poskytovatelé by neměli vytvářet taková pobídková schémata pro zprostředkovatele, která ve svém důsledku vytvářejí podmínky pro vznik systémových rizik.

IX.

Doporučení F: Poskytování úvěrů k financování koupě rezidenční nemovitosti pro další pronájem

1. Poskytovatelům se doporučuje sledovat pro účely řízení úvěrového rizika odděleně charakteristiky portfolia retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí k financování vlastního bydlení a úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem a samostatně je monitorovat.
2. Poskytovatelům se doporučuje zkvalitnit řízení rizik s ohledem na správné určení účelu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí ve smyslu článku IX. odst. 1.⁷
3. Poskytovatelům se doporučuje, aby u úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem s hodnotami ukazatelů schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů s vyšší úrovní rizikovosti nepřesahoval ukazatel LTV 60 %.

⁷ Poskytovatelé by měli účel poskytovaného úvěru identifikovat za využití všech dostupných informací. Pokud tuto skutečnost klient neuvede ve své žádosti o úvěr, lze za úvěr na financování rezidenční nemovitosti k dalšímu pronájmu považovat ten, u kterého jsou příjmy z pronájmu nemovitosti započítávány do příjmu k posouzení schopnosti klienta splácet úvěr. Dále může účel poskytovaného úvěru indikovat např. počet stávajících úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí u téhož klienta.

X.**Hodnocení plnění doporučení**

1. ČNB bude pravidelně hodnotit plnění doporučení A až F ze strany poskytovatelů. Za tímto účelem bude ČNB pololetně provádět výběrová šetření struktury nově poskytovaných úvěrů. Výsledky bude uveřejňovat ve Zprávě o finanční stabilitě.

XI.**Závěrečná ustanovení**

1. Toto úřední sdělení zachycuje právní stav k 1. červnu 2018. Vzhledem k možným změnám legislativy je třeba při aplikaci tohoto úředního sdělení přihlídnout k aktuálnímu právnímu stavu.
2. Toto úřední sdělení vychází z hodnocení rizik pro finanční stabilitu v období do 1. června 2018. Při identifikaci zvýšených rizik pro finanční stabilitu bude ČNB připravena zpřísnit příslušné parametry jednotlivých doporučení, případně doporučení jako celek rozšířit.

XII.**Platnost**

1. Toto úřední sdělení nahrazuje úřední sdělení České národní banky ze dne 13. června 2017.

Viceguvernér

prof. PhDr. Ing. Vladimír Tomšík, Ph.D. v. r.

Sekce finanční stability

Odpovědný zaměstnanec: prof. Dr. Ing. Jan Frait, tel. 224 414 430

Příloha 5



KB

ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU, ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ A POTVRZENÍ O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ

- Předhypotečního úvěru
 Hypotečního úvěru
 Americké hypotéky
 Flexibilní hypotéky

registrační číslo žádosti

Podána:

<input type="checkbox"/> v obchodním místě Komerční banky, a.s.	<input type="checkbox"/> pomocí distribučního kanálu DCS dne
Obchod zprostředkovaný externím partnerem	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Pobočka KB (vyplňuje pouze neklient KB ¹):	

Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „Žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Kontaktní adresa:	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán/stát, který jej vydal:	
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka) <input type="checkbox"/> druh/družka
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní
Trvalý pobyt od roku:	
Telefon domů:	Telefon do zaměstnání:
Mobilní telefon:	E-mailová adresa:
Vzdělání: <input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou, VOŠ <input type="checkbox"/> VŠ – bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ – inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ – doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/název firmy: ²	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání/podnikání od roku:	
Příjem Žadatele v Kč: ³	

¹ Nemáte-li aktuálně na žádné pobočce KB vedené produkty, uveďte dle Vašeho výběru pobočku, kde bude veden Váš běžný účet ke splacení úvěru. Pokud jste klient KB, bude úvěr veden na Vaší stávající pobočce.

² V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

³ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců, min. však za poslední 3 měsíce. V případě příjmů z podnikání uveďte Váš čistý roční příjem z podnikatelské činnosti (po zaplacení daně, sociálního a zdravotního pojištění) dle Vašeho posledního daňového přiznání.

ŽÁDÁM O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU:

Výše úvěru v Kč:	Slovy:
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově <input type="checkbox"/> postupně
Počet splátek úvěru:	Předpoklad čerpání do:
Den splácení:	<input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/> 15. <input type="checkbox"/> 20. den v měsíci
Platnost úrokové sazby:	<input type="checkbox"/> 1 rok <input type="checkbox"/> 2 roky <input type="checkbox"/> 3 roky <input type="checkbox"/> 4 roky <input type="checkbox"/> 5 let <input type="checkbox"/> 6 let <input type="checkbox"/> 7 let <input type="checkbox"/> 8 let <input type="checkbox"/> 9 let <input type="checkbox"/> 10 let <input type="checkbox"/> 3 měsíce
Životní pojištění:	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Domicilace:	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Měna hlavního příjmu: ⁴	Měna bydliště: ⁵
Účel úvěru:	
Celková výše investice v Kč:	
Úhrada daně z nabytí nemovitých věcí z úvěru:	<input type="checkbox"/> ANO ve výši Kč na účet FÚ č. <input type="checkbox"/> NE
Vlastní zdroje v Kč:	Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu:	<input type="checkbox"/> papírový <input type="checkbox"/> elektronický <input type="checkbox"/> e-mailem

ŽÁDÁM O POSKYTNUTÍ PŘEDHYPOTEČNÍHO ÚVĚRU:

Výše úvěru v Kč:	Slovy:
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově <input type="checkbox"/> postupně
Počet splátek úvěru:	Předpoklad čerpání do:
Den splácení:	<input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/> 15. <input type="checkbox"/> 20. den v měsíci
Měna hlavního příjmu: ⁴	Měna bydliště: ⁵
Účel úvěru:	
Celková výše investice v Kč:	Vlastní zdroje v Kč:
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):	
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu:	<input type="checkbox"/> papírový <input type="checkbox"/> elektronický <input type="checkbox"/> e-mailem

ŽÁDÁM O POSKYTNUTÍ AMERICKÉ HYPOTÉKY:

Výše úvěru v Kč:	Slovy:
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově <input type="checkbox"/> postupně
Počet splátek úvěru:	Předpoklad čerpání do:
Den splácení:	<input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/> 15. <input type="checkbox"/> 20. den v měsíci
Platnost úrokové sazby:	<input type="checkbox"/> 1 rok <input type="checkbox"/> 2 roky <input type="checkbox"/> 3 roky <input type="checkbox"/> 4 roky <input type="checkbox"/> 5 let <input type="checkbox"/> 6 let <input type="checkbox"/> 7 let <input type="checkbox"/> 8 let <input type="checkbox"/> 9 let <input type="checkbox"/> 10 let
Životní pojištění:	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Domicilace:	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Měna hlavního příjmu: ⁴	Měna bydliště: ⁵
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> bez účelu <input type="checkbox"/> konsolidace
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu:	<input type="checkbox"/> papírový <input type="checkbox"/> elektronický <input type="checkbox"/> e-mailem

DLUHY URČENÉ KE KONSOLIDACI:

název produktu:	částka ke splacení (Kč):	reg. č. smlouvy:	věřitel:	číslo účtu včetně kódu banky:

⁴ Uvedte měnu hlavního/převažujícího příjmu, ze kterého bude požadovaný úvěr splácen.

⁵ Uvedte měnu členského státu Evropské unie (smluvního státu Evropského hospodářského prostoru), v němž máte bydliště, tj. místo, kde se trvale zdržujete. V ostatních případech (tedy v případě bydliště mimo EU a EHS) pole nevyplňujte.

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a.s. (dále jen „Banka“), ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

osobou blízkou k zaměstnanci Banky panu/paní _____,

pracující v obchodním místě/centrále Banky v _____

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou této osobě ve smyslu § 4 odst. 5 z.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

funkce/vztah k exponované osobě
země výkonu funkce PEP

Zároveň se zavazuji, že budu Banku informovat o všech skutečnostech, které budou mít vliv na obsah tohoto čestného prohlášení (tj. vznik, změna nebo zánik funkce nebo vztahu s politicky exponovanou osobou).

jsem propojen s obchodní korporací: _____
název, IČ, sídlo:

neboť disponuji nedisponuji alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti v korporaci,
 zastávám nezastávám funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,
 jsem nejsem ovládající osobou ve vztahu k této korporaci.

nejsem propojen s žádnou obchodní korporací.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a zároveň, že nemám žádné dluhy vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Beru na vědomí, že Banka aktualizuje mé identifikační údaje nebo údaje o rodinném stavu mé osoby, jestliže v průběhu vyřizování této žádosti prokážu jejich změnu, zejména doložením kopie mého průkazu totožnosti.

Beru zároveň na vědomí, že o nových údajích bude Banka informovat i následující společnosti, pokud mně prostřednictvím Banky poskytují své produkty a služby, nebo které tyto údaje zpracovávají na základě jiného právního titulu: Amundi Czech Republic investiční společnost, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., KB penzijní společnost, a.s., Komerční pojišťovna, a.s. Identifikační údaje a kopie průkazu totožnosti jsou Bankou zpracovány a archivovány pro účely plnění zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů, který je k dispozici na jakémkoliv pobočce nebo webových stránkách Banky.

Zavazuji se uhradit nejpozději v den podpisu smlouvy o úvěru částku odpovídající ceně za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou⁶ dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

⁶ Týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí.

Fyzická osoba – nepodnikatel – manžel/ka nebo druh/družka nebo registrovaný/á partner/ka Žadatele (dále jen „Spolužadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Kontaktní adresa:	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán/stát, který jej vydal:	
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka) <input type="checkbox"/> druh/družka
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní
Trvalý pobyt od roku:	
Telefon domů:	Telefon do zaměstnání:
Mobilní telefon:	E-mailová adresa:
Vzdělání: <input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou, VOŠ <input type="checkbox"/> VŠ – bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ – inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ – doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/název firmy:⁷	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání/podnikání od roku:	
Příjem Spolužadatele v Kč: ⁸	

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a.s. (dále jen „Banka“), ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

osobou blízkou k zaměstnanci Banky panu/paní _____,

pracující v obchodním místě/centrále Banky v _____

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou této osobě ve smyslu § 4 odst. 5 z.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

funkce/vztah k exponované osobě
země výkonu funkce PEP

Zároveň se zavazuji, že budu Banku informovat o všech skutečnostech, které budou mít vliv na obsah tohoto čestného prohlášení (tj. vznik, změna nebo zánik funkce nebo vztahu s politicky exponovanou osobou).

⁷ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

⁸ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

jsem propojen s obchodní korporací:

název, IČO, sídlo

neboť disponuji nedisponuji alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti v korporaci,
 zastávám nezastávám funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu,
 jsem nejsem ovládající osobou ve vztahu k této korporaci.

nejsem propojen s žádnou obchodní korporací.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a zároveň, že nemám žádné dluhy vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Beru na vědomí, že Banka aktualizuje mé identifikační údaje nebo údaje o rodinném stavu mé osoby, jestliže v průběhu vyřizování této žádosti prokážu jejich změnu, zejména doložením kopie mého průkazu totožnosti.

Beru zároveň na vědomí, že o nových údajích bude Banka informovat i následující společností, pokud mně prostřednictvím Banky poskytují své produkty a služby, nebo které tyto údaje zpracovávají na základě jiného právního titulu: Amundi Czech Republic investiční společnost, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., KB penzijní společnost, a.s., Komerční pojišťovna, a.s. Identifikační údaje a kopie průkazu totožnosti jsou Bankou zpracovány a archivovány pro účely plnění zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů, který je k dispozici na jakémkoliv pobočce nebo webových stránkách Banky.

Zavazuji se uhradit nejpozději v den podpisu smlouvy o úvěru částku odpovídající ceně za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou⁹ dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

DALŠÍ ÚDAJE O ŽADATELI A SPOLUŽADATELI

Počet vyživovaných dětí:

do 10 let věku:

nad 10 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu:		Upravení SJM:			
<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu
Měsíční výdaje domácnosti v Kč:					
Výdaje spojené s bydlením:		Pojištění:	Výživné:		
Spoření:		Ostatní výdaje:			
Dluhy v Kč (v KB):					
Celková výše půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			z toho konsolidováno:		
Měsíční splátka půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			z toho konsolidováno:		
Celková výše hypotečních úvěrů:			z toho konsolidováno:		
Měsíční splátka hypotečních úvěrů:			z toho konsolidováno:		
Celková výše limitů kreditních karet:			z toho konsolidováno:		
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů:			z toho konsolidováno:		
Závazky jiných poskytovatelů úvěrů v Kč:					
Celková výše půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Měsíční splátka půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše hypotečních úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Měsíční splátka hypotečních úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše limitů kreditních karet:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		

⁹ Týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí.

Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „Další žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Kontaktní adresa:	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán/stát, který jej vydal:	
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka) <input type="checkbox"/> druh/družka
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní
Trvalý pobyt od roku:	
Telefon domů:	Telefon do zaměstnání:
Mobilní telefon:	E-mailová adresa:
Vzdělání: <input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou, VOŠ <input type="checkbox"/> VŠ – bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ – inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ – doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/název firmy: ¹⁰	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání/podnikání od roku:	
Příjem Dalšího žadatele v Kč: ¹¹	

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a.s. (dále jen „Banka“), ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

osobou blízkou k zaměstnanci Banky panu/paní _____,

pracující v obchodním místě/centrále Banky v _____

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou této osobě ve smyslu § 4 odst. 5 z.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

funkce/vztah k exponované osobě

země výkonu funkce PEP

Zároveň se zavazuji, že budu Banku informovat o všech skutečnostech, které budou mít vliv na obsah tohoto čestného prohlášení (tj. vznik, změna nebo zánik funkce nebo vztahu s politicky exponovanou osobou).

¹⁰ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

¹¹ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

jsem propojen s obchodní korporací: _____
název, IČO, sídlo:

neboť disponuji nedisponuji alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti v korporaci,
 zastávám nezastávám funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,
 jsem nejsem ovládající osobou ve vztahu k této korporaci.

nejsem propojen s žádnou obchodní korporací.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a zároveň, že nemám žádné dluhy vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Beru na vědomí, že Banka aktualizuje mé identifikační údaje nebo údaje o rodinném stavu mé osoby, jestliže v průběhu vyřizování této žádosti prokážu jejich změnu, zejména doložením kopie mého průkazu totožnosti.

Beru zároveň na vědomí, že o nových údajích bude Banka informovat i následující společnosti, pokud mně prostřednictvím Banky poskytují své produkty a služby, nebo které tyto údaje zpracovávají na základě jiného právního titulu: Amundi Czech Republic investiční společnost, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., KB penzijní společnost, a.s., Komerční pojišťovna, a.s. Identifikační údaje a kopie průkazu totožnosti jsou Bankou zpracovány a archivovány pro účely plnění zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů, který je k dispozici na jakékoliv pobočce nebo webových stránkách Banky.

Zavazuji se uhradit nejpozději v den podpisu smlouvy o úvěru částku odpovídající ceně za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou¹² dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

Fyzická osoba – nepodnikatel – manžel/ka nebo druh/družka nebo registrovaný/á partner/ka Dalšího žadatele

(dále jen „Další spolužadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Kontaktní adresa:	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán/stát, který jej vydal:	
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka) <input type="checkbox"/> druh/družka
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní
Trvalý pobyt od roku:	
Telefon domů:	Telefon do zaměstnání:
Mobilní telefon:	E-mailová adresa:
Vzdělání: <input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou, VOŠ <input type="checkbox"/> VŠ – bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ – inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ – doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/Název firmy: ¹³	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání/podnikání od roku:	
Příjem Dalšího spolužadatele v Kč: ¹⁴	

¹² Týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí.

¹³ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

¹⁴ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a.s. (dále jen „Banka“), ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

osobou blízkou k zaměstnanci Banky panu/paní _____,

pracující v obchodním místě/centrále Banky v _____

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou této osobě ve smyslu § 4 odst. 5 z.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

funkce/vztah k exponované osobě
země výkonu funkce PEP

Zároveň se zavazuji, že budu Banku informovat o všech skutečnostech, které budou mít vliv na obsah tohoto čestného prohlášení (tj. vznik, změna nebo zánik funkce nebo vztahu s politicky exponovanou osobou).

jsem propojen s obchodní korporací: _____

název, IČO, sídlo:

neboť disponuji

nedisponuji

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti v korporaci,

zastávám

nezastávám

funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,

jsem

nejsem

ovládající osobou ve vztahu k této korporaci.

nejsem propojen s žádnou obchodní korporací.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a zároveň, že nemám žádné dluhy vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Beru na vědomí, že Banka aktualizuje mé identifikační údaje nebo údaje o rodinném stavu mé osoby, jestliže v průběhu vyřizování této žádosti prokážu jejich změnu, zejména doložením kopie mého průkazu totožnosti.

Beru zároveň na vědomí, že o nových údajích bude Banka informovat i následující společnosti, pokud mně prostřednictvím Banky poskytují své produkty a služby, nebo které tyto údaje zpracovávají na základě jiného právního titulu: Amundi Czech Republic investiční společnost, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., KB penzijní společnost, a.s., Komerční pojišťovna, a.s. Identifikační údaje a kopie průkazu totožnosti jsou Bankou zpracovány a archivovány pro účely plnění zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů, který je k dispozici na jakémkoliv pobočce nebo webových stránkách Banky.

Zavazuji se uhradit nejpozději v den podpisu smlouvy o úvěru částku odpovídající ceně za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou¹⁵ dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

¹⁵ Týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí.

DALŠÍ ÚDAJE O DALŠÍM ŽADATELI A DALŠÍM SPOLUŽADATELI

Počet vyživovaných dětí:

do 10 let věku:

nad 10 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu:		Upravení SJM:	
<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> nepřípadá v úvahu	<input type="checkbox"/> ano
<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> nepřípadá v úvahu	<input type="checkbox"/> ano
Měsíční výdaje domácnosti v Kč:			
Výdaje spojené s bydlením:		Pojištění:	Výživné:
Spoření:		Ostatní výdaje:	
Dluhy v Kč (v KB):			
Celková výše půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:		z toho konsolidováno:	
Měsíční splátka půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:		z toho konsolidováno:	
Celková výše hypotečních úvěrů:		z toho konsolidováno:	
Měsíční splátka hypotečních úvěrů:		z toho konsolidováno:	
Celková výše limitů kreditních karet:		z toho konsolidováno:	
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů:		z toho konsolidováno:	
Závazky jiných poskytovatelů úvěrů v Kč:			
Celková výše půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:		z toho konsolidováno úvěrem od KB:	
Měsíční splátka půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:		z toho konsolidováno úvěrem od KB:	
Celková výše hypotečních úvěrů:		z toho konsolidováno úvěrem od KB:	
Měsíční splátka hypotečních úvěrů:		z toho konsolidováno úvěrem od KB:	
Celková výše limitů kreditních karet:		z toho konsolidováno úvěrem od KB:	
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů:		z toho konsolidováno úvěrem od KB:	

NAVRHOVANÉ ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU:

Bez zajištění

Druh zajišťovacího prostředku:
Předpokládaná tržní cena zajišťovacího prostředku:
Identifikace zajišťovacího prostředku:

Pokud má být úvěr zajištěn nemovitostí, Žadatel je povinen zabezpečit přístup do této nemovitosti za účelem jejího ocenění nebo ověření jejího stavu.

Jsem/j sme si vědom(a)/vědomi, že ceny za poskytování bankovních služeb se účtují podle Sazebníku Komerční banky, a.s., platného v době poskytnutí bankovní služby, včetně ceny za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, která zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr spojené s ohodnocením míry obchodního a finančního rizika.

Informace – registry klientů informací

Beru/bereme na vědomí, že Banka ověřuje mou/naši bonitu, důvěryhodnost a platební morálku prostřednictvím údajů získaných od bankovních a nebankovních úvěrových registrů, jimž zároveň předává mé/naše údaje. Jsem/j sme si vědomi, že registry zpracovávají mé/naše osobní údaje, včetně rodného čísla, za podmínek uvedených ve svých informačních memorandech, jejichž aktuální znění jsou k dispozici na jakékoli pobočce Banky, na jejich webových stránkách a na stránkách www.solus.cz; www.cbcb.cz. Bližší informace jsou k dispozici v dokumentu Banky „Informace o zpracování osobních údajů“ dostupném na jakékoli pobočce Banky a na jejich webových stránkách.

POTVRZENÍ O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Dále potvrzují/potvrzujeme, že **zprostředkovatel**

pan/paní	_____
	jméno, příjmení a identifikační číslo obchodního zástupce

	e-mail
zástupce obchodní společnosti ¹⁶	_____
	obchodní firma (název) a identifikační číslo obchodního zástupce

(výše uvedený obchodní zástupce společně se společností dále jen „Zprostředkovatel“)

pro mne/nás zprostředkoval(a) zahájení vyřizování¹⁷

Hypotečního/Předhypotečního úvěru

Americké hypotéky

v obchodním místě:

Byl(a)/byli jsem seznámen(a)/seznámeni se základními podmínkami poskytování úvěru a informován(a)/informováni o dokladech, které bude Banka vyžadovat pro zahájení posuzování žádosti o úvěr.

Beru/bereme na vědomí, že doklady pro zpracování a vyřízení této žádosti o úvěr budou zprostředkovatelem Bance předávány prostřednictvím elektronické pošty.

Na základě mých/našich finančních možností byl proveden předběžný propoččet pro poskytnutí úvěru.

Zároveň tímto potvrzují/potvrzujeme, že toto „Potvrzení o zprostředkování“ je JEDINÉ, které jsem/jsme ve vztahu k tomuto úvěru podepsal(a)/podepsali.

Prohlašuji/prohlašujeme, že údaje uvedené ve všech předkládaných dokumentech jsou pravdivé a úplné.

Jsem/jsme si vědom(a)/vědomi, že po předložení aktuálních dokladů potvrzujících mé/naše příjmy a výdaje může být požadovaná výše úvěru změněna.

Banka podpisem této žádosti potvrzuje její převzetí.

Podpis této žádosti Bankou však není akceptací této žádosti. Na poskytnutí úvěru není právní nárok.

¹⁶ FOP nevyplňuje. Jedná se o zástupce obchodní společnosti, se kterou má Komerční banka uzavřenou příslušnou smlouvu o obchodním zastoupení.

¹⁷ Zaškrtněte vhodnou variantu.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Komerční banka, a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno:

vlastnoruční podpis

Jméno:

Funkce:

vlastnoruční podpis

Jméno:

vlastnoruční podpis

Jméno:

Funkce:

vlastnoruční podpis

Jméno:

vlastnoruční podpis

Jméno:

Osobní údaje zkontroloval(a) dne _____

vlastnoruční podpis zaměstnance Komerční banky, a.s.

Pokud tuto Žádost o poskytnutí úvěru a Potvrzení o zprostředkování předkládá Zprostředkovatel Bance bez přítomnosti výše uvedeného žadatele/žadatelů, má se za to, že jeho/jejich podpis/podpisy na této Žádosti o poskytnutí úvěru a Potvrzení o zprostředkování Zprostředkovatel ověřil, což Zprostředkovatel stvrzuje svým výše uvedeným podpisem.

Převzal(a) dne _____

Jméno:

Funkce:

Komerční banka, a.s., se sídlem
Praha 1, Na Příkopě 33, čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1369

11/11

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 14. 5. 2019
VER E ZAPOUOB DOT 30. 7. 18.3.06 ODR