

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra práva

Studijní program: ekonomika a management

Studijní obor: účetnictví a finanční řízení podniku

**Způsoby zajištění úvěrového
vztahu banky vůči klientovi**

Knihovna JU - ZF



3114703681

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Václav Kaizrlík

Autor diplomové práce:

Bc. Pavla Baranková

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavla BARANKOVÁ**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku - spec. pro čes. f. - 2004**
Název tématu: **Způsoby zajišťování úvěrového vztahu banky vůči klientovi.**

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

Provést průzkum zajišťování úvěrového vztahu banky vůči klientovi a vysvětlit problematiku zástavního práva u věcí movitých a nemovitých.

Rámcová osnova:

1. Úvod.
2. Úvěry a zajišťování úvěrů.
3. Metodika
 - postup klienta při žádosti o úvěr
 - postup bank při poskytování úvěrů
 - způsoby ručení za úvěr (zástavní právo k věcem movitým; zástavní právo k věcem nemovitým; zástavní právo k cenným papírům; zastavení pohledávek)
 - úvěrová politika bank.
4. Závěr.
5. Přehled použité literatury.
6. Přílohy.

Rozsah práce: 50-60 stran
Rozsah příloh: dle potřeby
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Jehlička a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, C. H. Beck, Praha, 2004

Štenglová a kol.: Obchodní zákoník s komentářem. 8. vydání, C. H. Beck, Praha, 2003, 1443 s.

Polidar a kol.: Management úvěrových obchodů a bank. Economia, Praha.

Polidar a kol.: Řízení úvěrových obchodů bank. Economia, Praha.

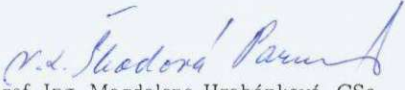
Hospodářské noviny.

Ekonom.

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Václav Kaizrlík
Katedra práva

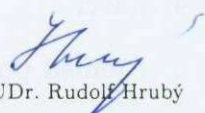
Datum zadání diplomové práce: 10. února 2005

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2006


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDEJOVICÍCH
ZEMĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 10. března 2005

PROHLÁŠENÍ:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Způsoby zajišťování úvěrového vztahu banky vůči klientovi“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

V Českých Budějovicích dne 27.4.2006



Obsah

1. Úvod	1
1.1. Historická úloha	1
1.2. Všeobecné požadavky na úroveň a její obsah	2
2. Aktuální	5
3. Účiny a rozlišení úrovní	6
3.1. Úrovně	6
3.1.1. První úroveň	7
3.1.2. Druhá úroveň	12
3.1.3. Třetí úroveň	24
3.2. Zvláštní úrovně	25
4. Metodika	26
5. Hodnotení zvláštní úrovně v odborné práci u zvláštních používání úrovní	27
5.1. Pravidla hodnocení – metodický postup	27
5.1.1. Pravidla hodnocení studentů u jednotlivých používání úrovní	30
5.2. Metodický postup hodnocení úrovní	32
5.3. Pravidla hodnocení úrovní	33
5.4.1. Zvláštní úrovně	33
5.4.1.1. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	35
5.4.1.2. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	36
5.4.1.3. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	38
5.4.1.4. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	38
5.4.1.5. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	40
5.4.1.6. Pravidla hodnocení úrovní	41
5.5. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	43
5.6. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	48
5.7. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	50
5.8. Zvláštní úrovně k výuce úrovní	51
6. Úroveň úrovní	52
7. Úroveň úrovní používání úrovní	59
7.1. Úroveň úrovní používání úrovní	59

PODĚKOVÁNÍ:

Děkuji JUDr. Václavu Kaizrlíkovi za odborné vedení při zpracování diplomové práce.

Obsah:

1. Úvod.....	1
1.1. Historický úvod.....	1
1.2. Všeobecné pojednání o úvěrech a jejich zajišťování.....	3
2. Abstract	5
3. Úvěry a zajišťování úvěrů.....	6
3.1. Úvěry.....	6
3.1.1. Peněžní úvěry.....	7
3.1.2. Závazkové úvěry.....	11
3.1.3. Alternativní formy financování.....	14
3.2. Zajištění úvěru.....	15
4. Metodika.....	26
5. Průzkum zajišťování úvěrové angažovanosti u vybraných peněžních ústavů v jihočeském regionu	27
5.1. Provedení průzkumu – metodický postup	27
5.2. Přehled zjištěných skutečností u jednotlivých peněžních ústavů	30
5.3. Modelový postup peněžních ústavů	31
5.4. Právní aspekty zajištění	31
5.4.1. Zástavní právo	31
5.4.1.1. Zástavní právo k věcem movitým	35
5.4.1.2. Zástavní právo k věcem nemovitým	36
5.4.1.3. Zástavní právo k cenným papírům	38
5.4.1.4. Zastavení pohledávek včetně peněžních prostředků	38
5.4.1.5. Řízení úvěrového rizika	40
5.4.1.6. Právní pozice banky	42
6. Legislativní změny ve vztahu věřitel dlužník	44
6.1. Zákon o veřejných dražbách a soudních exekutorech	45
6.2. Zákon o konkurzu a vyrovnání	49
6.3. Zákon o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon)	51
6.4. Úvěrový registr	53
7. Úvěrová politika peněžních ústavů	59
7.1. Řízení úvěrových operací	59

7.2. Životní cyklus úvěru	62
7.3. Způsob vymáhání pohledávky peněžními ústavami	63
7.3.1. Řešení ohroženého úvěru	63
8. Závěr	65
9. Přehled použité literatury	67
10. Seznam příloh	68

1. Úvod

1.1. Historický úvod

Vznik úvěrového vztahu a zároveň i způsobu jeho zajištění je z historického hlediska spojen se vznikem peněz a následným rozvojem bankovního systému.

Za peníze lze považovat jakékoli aktivum, které je všeobecně přijímáno při placení za zboží a služby nebo při úhradě dluhu. Pokud bychom vycházeli z této definice, narazíme na to, že pokud to dané aktivum není všeobecně přijímáno, nejde o peníze, nýbrž pouze o jejich neumělou a obvykle jen časově velmi omezenou náhražku. Z definice však na druhou stranu nevyplývá, že penězi mohou být pouze mince nebo bankovky. Podoby peněz mohou nabývat i jiná aktiva¹.

V minulosti se peníze, jako prostředek směny, nejdříve objevily ve formě komodit. Jako peníze sloužily velmi rozmanité komodity: sukno, dobytek, obilí, sůl, čaj nebo také sýr. Ostatně název peníze v latině – pecunia – je odvozeninou právě od slova pecus – dobytek. Kromě potravin pak podobu peněz dočasně nabývaly kameny, peří kolibříků, či dokonce psí zuby. Tato aktiva však plnila funkci peněz jen dočasně a s celou řadou omezení. V devatenáctém století se komoditní peníze takřka výlučně omezovaly na kovy¹.

Věk komoditních peněz ustoupil věku papírových peněz. Dnes si jen těžko dokážeme představit, že by penězi byl např. dobytek. Užívání papírových peněz se rozšířilo, protože je pohodlným prostředkem směny¹.

Současnost je věkem bankovních peněz – šeků vypisovaných na vklad v bance či jiné finanční instituci, platebních karet. Z celkového množství transakcí připadá přibližně devět desetin na bankovní peníze a zbytek na peníze papírové a mince.

Počátek bankovního systému, který se vyvíjel po staletí, vidíme i ve středověké Itálii. Italské slovo banca, znamená stůl používaný směnárníky k provozování obchodů na trhu. Směnárníci si stavěli stoly (banca), aby směnili peníze. Museli si na trzích vyhledávat příhodná místa, což bylo s ohledem na nebezpečí, které obchodníkům hrozilo, velmi důležité. Obchodníci obdrželi od směnárníka poukázku, směnku, která potvrzovala převzetí určité částky peněz. Pokud měli obchodníci na trhu větší množství směnek, mohlo dojít k vzájemnému vyrovnání, což znamenalo úsporu hotových peněz při platbách. Vznikají prvotní formy platebního styku.

¹ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 22

Postupně měli směnárníci bezpečné kovové skříně (anglicky „safe“ [sejf] = bezpečný) a tak mohli lépe zabezpečit uložení peněz a dokumentů proti ohni a zlodějům. Své depozitní služby začali tak postupně vykovávat za poplatek. Zpočátku byly tyto peníze uchovávány od každého obchodníka odděleně, proto při výběru obdržel majitel zpět ty samé peníze, které uložil. Později se již směnárník zavazoval pouze k tomu, že vrátí sumu ve stejné výši. Zde je pak krok ke vzniku bankovek, jak se brzy potvrzení vydávaná bankou a znějící na určitou částku začala nazývat. Tato změna umožnila směnárníkům disponovat s vklady svých zákazníků a tak mohli začít půjčovat peníze. V případě, že nebyli schopni vyplatit sumu, ke které se zavázali, museli vyhlásit neschopnost splácet – „banco rotto“, bankrot.

Rozvoj peněžního oběhu sebou tedy přinesl vznik a rozvoj složitých úvěrových vztahů.

Z historie bankovníctví jsou dále zajímavé okolnosti vzniku centrální banky Velké Británie, která vznikla po „slavné revoluci“ v roce 1688. V roce 1694 začíná tato banka vydávat „peněžní poukázky“, stvrzující nárok na určité množství dat, které je banka ochotna za ně proplatit. Ty vlastně představují určitý prototyp budoucích měn.

Ve středověké Anglii byl jedním z velkých tržišť střed Londýna. Působili zde směnárníci, kteří ve svých domech – bankách – poskytovali výše popsané služby. V této době byl u moci Vilém Oranžský, který měl problémy s financováním války proti Francii. Zároveň se v Anglii ozývaly hlasy pro zřízení státní banky, která by zmobilizovala zdroje státních příjmů. Zvítězil projekt Skota Patersona na založení banky, která poskytla vládě půjčku ve výši jednoho milionu liber. Ačkoliv nová banka, tím, že celý kapitál půjčila vládě, značně riskovala, upsání akcií bylo velmi úspěšné a během krátké doby byly požadované peníze shromážděny.

Dne 27. července 1694 byla podepsána zakládací listina a od té doby začala Bank of England (zvaná také „stará dáma“ – Old Lady) plnit funkci banky, která mimo běžné činnosti úvěrovala potřeby království a spravovala jeho účet. Teprve v roce 1844 se tato banka stává centrální bankou ve vlastním slova smyslu.

V 18. století dochází k rozvoji bankovníctví i ve Francii. Zprvu dochází k neúspěchům. V roce 1716 založil John Law (původem skot) Banque Generale, který díky spekulacím se zámořskými akciemi zbankrotuje roku 1720. Ještě za vlády Ludvíka XVI. vzniká jako emisní banka Caisse d'Escompe (1776), která zaniká v době revolučního vření v roce

1793. Teprve v napoleonské Francii vzniká Banque do France, která existuje do dnešních dnů².

Od 20. let předminulého století se rozvíjí nejen jednotlivé bankovní domy, ale bankovníctví se začíná postupně vyvíjet k ucelenému systému. V 19. století jsou zpravidla bankovní systémy do značné míry ohraničené státními útvary. Tak se můžeme setkat s rozvojem francouzského bankovního systému, anglického, ale i bankovního systému v USA.

Banky, které v tomto období vznikají, jsou v první řadě soukromými akciovými společnostmi. Princip akciových společností se stává universálním ve všech oblastech podnikání. V bankovníctví to umožňuje soustředění velkého množství disponibilního kapitálu a jeho přelévání tam, kde je ho nejvíce třeba. V 18. století bylo k založení akciové společnosti potřeba zvláštního privilegia, které bylo zpravidla spojeno s monopolem společnosti v určité oblasti obchodní či podnikatelské činnosti. V 19. století dochází k jeho všeobecné liberalizaci.

Ve 20. století zejména v druhé polovině díky vytváření světového trhu dochází ke vzniku nadnárodních obchodních i finančních institucí. Ale tím již končí historie a začíná současnost.

1.2. Všeobecné pojednání o úvěrech a jejich zajišťování

Poskytování úvěrů a další formy financování patří mezi nejdůležitější obchody komerčních bank. Banky poskytují celou řadu různých úvěrů, které se vzájemně odlišují celou řadou charakteristik. Jedná se o aktivní obchody, které představují jednu z nejzávažnějších oblastí činnosti bank. Zodpovědnost, s níž banky přistupují k přípravě těchto obchodů, výrazně ovlivňuje jejich celkovou obchodní úspěšnost. Tyto obchody přinášejí bance zisk, ale také vysokou míru rizika. Úvěrové obchody získaly na aktuálnosti především v souvislosti s rozvojem podnikání v posledních letech. Banky umožňují podnikatelům prostřednictvím úvěrů získat na sjednanou dobu prostředky potřebné k podnikání, tj. k zahájení činnosti, překlenutí dočasného nedostatku finančních prostředků nebo na uskutečnění investičních záměrů apod. Přehled bank viz. příloha č. 1.

² Šenkýřová B. a kol.: Bankovníctví I., Grada Publishing, Praha 1997, str. 24

Rozvoj podnikání sebou však přináší i mnohem větší rizika plynoucí z často podceňované silnější konkurence na trhu nebo jednoduše z nízké morálky některých podnikatelských subjektů. Tato a mnohá jiná rizika se banky snaží minimalizovat pomocí odpovídající úvěrové politiky. Nedostatek obezřetnosti při poskytování úvěrů totiž nemá vliv pouze na pověst a chod banky a na její klienty, ale zejména ovlivňuje politickou sféru a ekonomiku celé země. Podnikatelé jsou často překvapeni kolik informací a podkladů musí dát bance k dispozici, žádají-li o úvěr. Ve svém zájmu by se však měli snažit požadavkům banky vyhovět a spolupracovat s ní. Vytvoří tak bance podmínky pro rychlé zhodnocení situace a rozhodnutí o úvěru. Samozřejmostí pro banku je pak na druhou stranu důvěryhodnost. Všichni pracovníci jsou vázáni bankovním tajemstvím trvajícím i po ukončení pracovního poměru.

Vzhledem k hospodářské a politické situaci v naší zemi a úrovni její legislativy a podnikatelské morálky, která nebrání některým „podnikatelům“ získat vysoké úvěry na smyšlené podnikatelské záměry s vědomím, že je nikdy nehodlají vrátit, je nezbytné neustále zvyšovat nároky na schopnosti a zkušenosti úvěrových pracovníků, zejména těch, kteří rozhodují o poskytnutí úvěru. Měli by umět analyzovat finanční výkazy a jiné podklady poskytnuté klientem, ohodnotit silné a slabé stránky dosavadního podnikání klienta i jeho podnikatelského záměru a identifikovat případná rizika pro banku. Dále by měli mít přehled o tom, v jakém stádiu je každá z velkého množství půjček a jak si který klient vede v průběhu splácení úvěru, měli by rozpoznat a reagovat na skutečnosti, které by mohli ohrozit návratnost úvěru. Neměli by ale postrádat i určité marketingové dovednosti a umění vyjednávat a pomocí nich nacházet potenciální nové zákazníky a dojednat podmínky úvěru k oboustranné spokojenosti.

Pro jednání s klientem je nutné si uvědomit, že pro banku je ve většině případů pro zdárné řešení ohrožené angažovanosti nutná konstruktivní práce o klientem. Z toho se musí odvíjet i způsob jednání s klientem. Klient by měl mít při jednání pocit, že za určitých podmínek stanovených bankou může být reálná naděje na vyřešení jeho finanční situace. Pokud klient vidí určitou naději na zlepšení své situace, je při jednání podstatně konstruktivnější a ochotněji akceptuje podmínky, na které by jinak zřejmě vůbec nepřistoupil.

2. Abstract

This thesis was concerned with the method of security for a credit relation between a bank and a client. The research was realized in the three banking institutions. Komerční banka, a. s., Raiffeisenbank, a. s., Oberbank, a. s. The aim of this thesis was charted the situation of all factors, in which these banks lend the credits and securit its credit involvement. The next aim was the problem of bank's lien in a relation between the bank and the debtor.

I'm targeting the differences by the choice banking institutions in the worked research, which are in a section security for a debt.

Key words

- úvěr - credit
- zajištění úvěru - security for a debt
- úvěrová politika - credit policy
- úvěrové riziko - credit risk
- peněžní ústav - banking institution
- kontokorentní úvěr - line of credit
- eskontní úvěr - discounted loan
- hypoteční úvěr - mortgage credit
- spotřební úvěr - consumer credit
- akceptační úvěr - acceptance credit
- avalový úvěr - aval credit
- bankovní záruka - banker's indemnity
- ručení - guaranty
- směnka - bill
- občanský zákoník - civil code
- obchodní zákoník - business code
- zástavní právo - bank's lien

3. Úvěry a zajišťování úvěrů

3.1. Úvěry

Banky poskytují celou řadu různých úvěrů, které se vzájemně odlišují řadou charakteristik. Sestavit přehled všech v praxi se vyskytujících úvěrů je takřka nemožné.

Bankovní produkty, jejichž prostřednictvím banky kryjí finanční potřeby svých klientů, můžeme rozdělit do tří základních skupin:

- ❖ **Peněžní úvěry.** Ty znamenají skutečné poskytnutí likvidních peněz někdy v hotovosti, obvykle však v bezhotovostní podobě. Klient musí v dohodnuté lhůtě splatit přijatý úvěr, včetně úroků. Tyto úvěry se z hlediska banky přímo odrážejí v její bilanci, a tedy přímo ovlivňují její likviditu. Za hlavní druhy peněžních úvěrů lze považovat úvěry kontokorentní, eskontní, hypoteční a spotřební.
- ❖ **Závazkové úvěry.** Ty naopak neznamenaají pro klienta bezprostřední získání likvidních prostředků. Banka se pouze v určité formě zaručuje za svého klienta a zavazuje se splnit jeho závazek, pokud tak klient neučiní sám. Jedná se zejména o akceptační úvěr, avalový úvěr a různé druhy bankovních záruk.
- ❖ **Alternativní formy financování.** Ty lze charakterizovat jako takové produkty, které umožňují klientům získat finanční prostředky za určitých specifických podmínek. K nejvýznamnějším patří faktoring a forfaiting³.

³ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 137

Schéma č. 1.: **Přehled základních druhů úvěrových produktů**⁴



Úvěry v číslech viz příloha č. 2

3.1.1. Peněžní úvěry

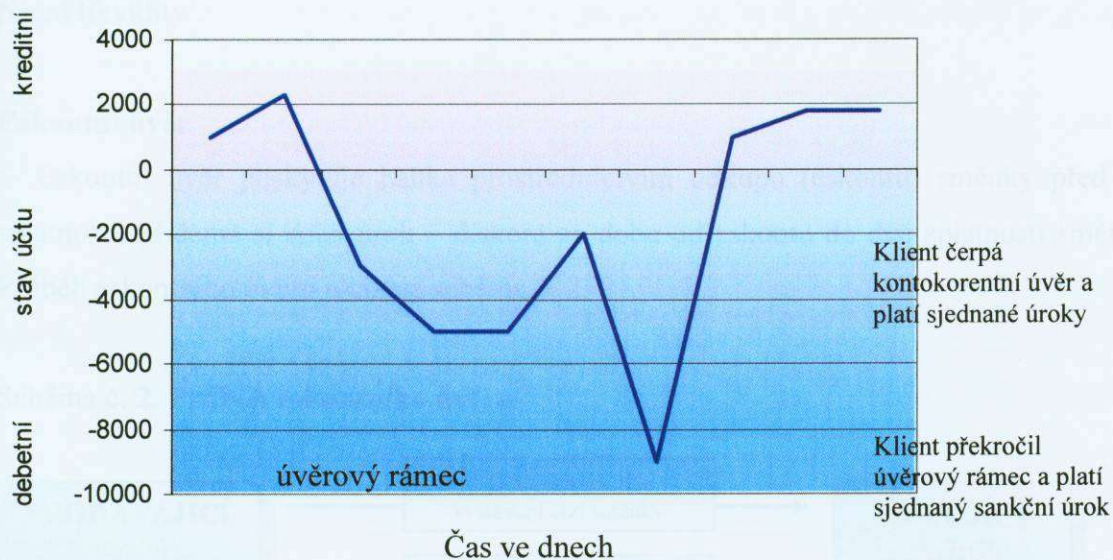
Kontokorentní úvěr

Tento úvěr je dnes ve vyspělých ekonomikách nejvýznamnějším krátkodobým bankovním úvěrem. Jde o úvěr poskytovaný na kontokorentním (běžném) účtu tak, že zůstatek účtu může přecházet do debetu. Klient může čerpat úvěr zcela automaticky tím, že může platit ze svého účtu i v případě, kdy na něm nemá dostatečné prostředky.

Banka stanoví tzv. úvěrový rámec, což je maximální výše kontokorentního úvěru. Banka zpravidla povoluje i určité krátkodobé překročení tohoto rámce. Princip kontokorentního úvěru je patrný z grafu č. 1.

⁴ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 271

Graf č. 1.: Princip kontokorentního úvěru⁵



Splatnost je v zásadě krátkodobá. Vyplývá to z účelu použití úvěru i doby, na kterou je smlouva uzavírána (zpravidla 1 rok).

Zajištění vyplývá z bonity klienta a výše úvěru. Pokud banka vyžaduje zajištění, využívají se prakticky všechny známé formy.

Jedná se o tzv. **absolutní obchod**, neboli je upravena dle obchodního zákoníku (§ 497- § 507) bez ohledu na to, jaká je povaha zúčastněných stran. Podstatou smlouvy o úvěru je závazek věřitele, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky. Dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky⁶. Úvěrová viz. příloha č. 3.

Banka je povinna poskytnout dlužníkovi peněžní prostředky, jestliže o to byla dlužníkem v souladu se smlouvou požádána, a to v době stanovené v požadavku, jinak bez zbytečného odkladu. Dle § 502 je dlužník povinen platit úroky ve sjednané výši od doby poskytnutí peněžních prostředků. Tato výše nesmí překročit výši přípustnou podle zákona. Pokud je sjednán úrok vyšší, než stanovuje zákon, je dlužník povinen platit úroky jen ve výši přípustné.

Pro klienta je velkou **výhodou**, že má možnost čerpat úvěr pohotově podle své momentální potřeby. Je to však pro něj relativně drahý úvěr. Pro banku je výhodou

⁵ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 138

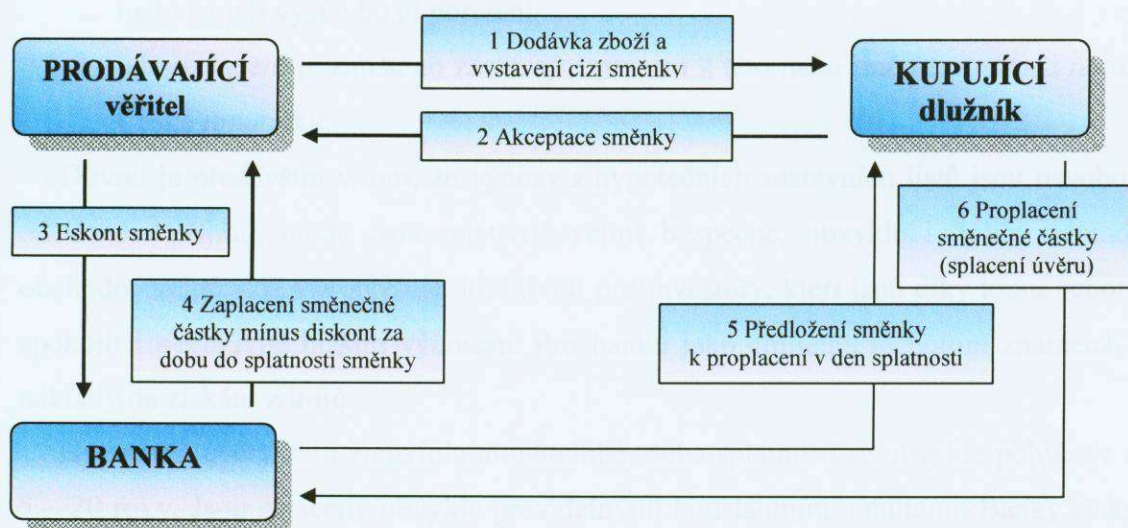
⁶ Obchodní zákoník, § 497

relativně vysoká úroková sazba. **Nevýhody** plynou z možného rizika nevyužití úvěrových zdrojů v případě nečerpání předpokládané výše úvěru, jsou s ním spojeny i vyšší nároky na řízení likvidity⁷.

Eskontní úvěr

Eskontní úvěr poskytuje banka prostřednictvím odkupu (eskontu) směnky před její splatností, přičemž si sráží úrok – diskont za dobu od eskontu do dne splatnosti směnky. Průběh eskontního úvěru ukazuje schéma č. 2.

Schéma č. 2. Průběh eskontního úvěru⁷



Eskontuje-li banka směnku, stává se jejím majitelem se všemi právy, ale i povinnostmi. Banka poskytuje subjektu, který na ni eskontoval směnku, eskontní úvěr, jehož výše je určena směnečnou částkou a dobou splatnosti směnky. Vzhledem k tomu, že banky zpravidla eskontují směnky se zbytkovou splatností do 1 roku, jde o úvěr krátkodobý. Úvěr je splacen v den splatnosti směnky směnečníkem. To je specifickým rysem eskontního úvěru. Při normálním průběhu (směnečník v řádné době proplatí směnku) nesplácí úvěr jeho příjemce, ale třetí osoba – směnečník. Směnečník ovšem může sám eskontovat směnky, a v tomto případě potom splácí úvěr jeho příjemce (srov. s akceptačním úvěrem)⁸.

⁷ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 284

⁸ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 140

Hypoteční úvěry

V České republice řeší podmínky poskytování hypotečních úvěrů zákon č. 84/1995 Sb. a vládní nařízení č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory při hypotečním úvěrování bytové výstavby.

Základním charakteristickým rysem hypotečních úvěrů je jejich zajištění zástavním právem na nemovitost, v užším pojetí se k tomu přidává i kritérium účelu použití hypotečních úvěrů, kterým je financování výstavby či pořízení nemovitosti⁹. Z tohoto pojetí vychází i naše legislativa (zákon č. 84/1995 Sb.), která vymezuje hypoteční úvěry dvěma znaky:

- ❖ jde o úvěry poskytované na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení;
- ❖ jeho splacení je zajištěno zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti na území České republiky.

Důvod je především v tom, že výnosy z hypotečních zástavních listů jsou osvobozeny od daně z příjmů, navíc jsou relativně velmi bezpečné, obvykle i dobře sekundárně obchodovatelné, což vše zvyšuje atraktivitu pro investory, kteří jsou díky tomu ochotni se spokojit i s relativně nižším výnosem. Pro banku jako emitenta to potom znamená nižší náklady na získání zdrojů.

Hypoteční úvěry jsou zpravidla dlouhodobé, doba splatnosti se obvykle pohybuje mezi 5 – 20 roky. Jsou spláceny obvykle pravidelnými konstantními anuitami. Banky získávají zdroje na jejich poskytování zejména emisí hypotečních zástavních listů.

Stát obvykle podporuje hypoteční úvěry, u nás je to ve formě příspěvků fyzickým osobám, které snižují úrokovou sazbu úvěru. Od 1. ledna 1998 si mohou fyzické osoby odečíst úroky z hypotečních úvěrů ze základu daně z příjmů (§ 4 odst. 1 písm. y, zákona o dani z příjmů). Právnícké osoby dostávají dotace, které jsou poskytovány stejným způsobem, ale pouze v případě, že zdroje určené na podporu hypoték nebyly vyčerpány fyzickými osobami. Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru viz. příloha č. 4.

Spotřební úvěry

Mezi tyto úvěry můžeme zahrnout veškeré úvěry poskytované soukromým osobám a domácnostem, které slouží k financování nákupu spotřebních předmětů, pořízení nebo stavbě bytů a rodinných domků, popř. ke krytí jiných spotřebních výdajů¹⁰.

⁹ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 141

¹⁰ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 292

Od komerčních úvěrů se zásadním způsobem liší z hlediska svého užití: u komerčních úvěrů plyne z úvěrovaného objektu cash flow, ze kterého se úvěr splácí. Naproti tomu spotřební úvěry slouží ke krytí spotřebních výdajů, a tudíž úvěrovaný objekt přímo neprodukuje zdroje ke splácení úvěru¹¹.

Druhy spotřebních úvěrů¹²

- ❖ **Revolvingové** spotřební úvěry. Patří sem veškeré spotřební úvěry, které jsou poskytovány formou úvěrového rámce na běžném účtu klienta. Klient může do tohoto rámce čerpat úvěr zcela automaticky a úrok samozřejmě platí pouze za skutečně čerpaný úvěr.
- ❖ **Splátkové úvěry** jsou charakteristické pravidelným (zpravidla měsíčním) splácením úvěru včetně úroků. Mají obvykle účelový charakter a slouží k financování nákupu zboží dlouhodobé spotřeby.
- ❖ **Hypoteční úvěry**. Svou podstatou jsou shodné s hypotečními úvěry poskytovanými podnikové sféře. Odlišnost spočívá v tom, že soukromé osoby využívající hypoteční úvěr mohou mít od státu určitá zvýhodnění.

3.1.2. Závazkové úvěry

Akceptační úvěr

Akceptační úvěr je druhem závazkového úvěru, který je nerozlučně spojen se směnkou. Banka při poskytnutí akceptačního úvěru tedy nedává klientovi bezprostředně likvidní peníze, ale v zásadě garantuje zaplacení určitého závazku svého klienta¹².

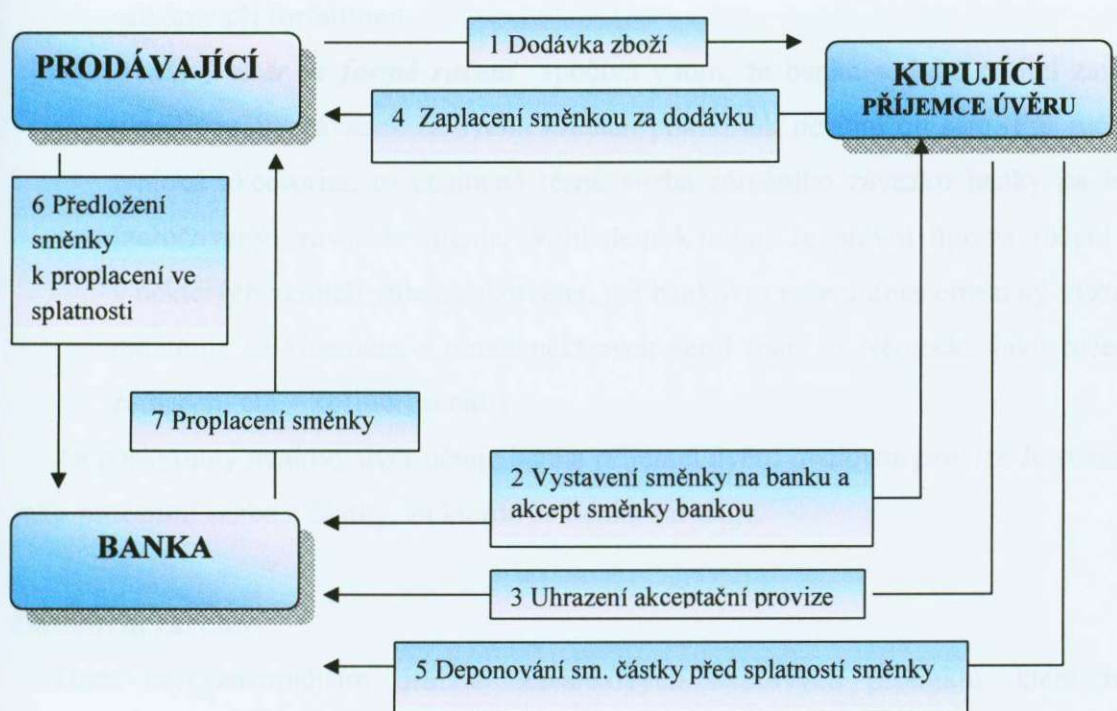
Právní úprava akceptačního úvěru primárně vychází ze zákona směnečného a šekového (zákon č. 191/1950 Sb.), který upravuje jak náležitosti akceptu, tak i práva a závazky z něho vyplývající.

Při poskytnutí akceptačního úvěru akceptuje banka – *akceptační banka* – od svého klienta – *příjemce akceptačního úvěru* – nebo jím pověřené osoby na ni vystavenou cizí směnku s podmínkou, že klient musí složit prostředky k pokrytí závazku u banky ještě před splatností směnky.

¹¹ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 142

¹² Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 297

Schéma č. 3.: Průběh akceptačního úvěru¹³



Avalový (ručitelský) úvěr

Termín „avalový úvěr“ pochází se směnečného práva, kde se doložkou per aval zavazuje avalista neboli rukojmí za některého ze směnečných dlužníků. Proto bývá někdy označován jako úvěr *ručitelský*. Západoevropská bankovní teorie rozšířila postupně obsah pojmu avalový úvěr a zahrnuje pod něj prakticky veškeré formy ručení záruk za svého klienta¹³.

Vzhledem k tomu, že bankovní záruky jsou dnes nejvýznamnějším druhem těchto obchodů, jsou obvykle v praxi vyčleňovány samostatně a pod avalovými úvěry se v užším pojetí rozumí pouze směnečné avaly a akcesorické ručení. Navíc anglosaské směnečné právo pojem aval nezná, nenajdeme zde proto ani termín avalový úvěr, ale pouze různé formy bankovních záruk¹³.

Princip a využití avalových úvěrů a záruk je analogický jako u akceptačního úvěru. Není zde ovšem nezbytné spojení se směnkou¹⁴.

Avalové úvěry se mohou vyskytovat ve dvou variantách:

- **Směnečný aval** poskytuje banka tím, že se směnečnou doložku („per aval“, „jako rukojmí“ nebo jinou stejného významu) zaručuje za některého ze směnečných

¹³ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 297

¹⁴ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 145

dlužníků a ručí potom shodně jako tato osoba. Se směnečnými avaly se často setkáme při forfaitingu.

- **Avalový úvěr ve formě ručení** spočívá v tom, že banka se jako ručitel zavazuje uhradit určitý závazek za svého klienta, pokud tak neučiní on sám. Pro ručení je typická akcesorita, to znamená těsná vazba záručního závazku banky na hlavní (zaručovaný) závazek klienta. Vzhledem k tomu, že právní úprava ručení není v některých zemích vůbec zakotvena, má bankovní ručení dnes omezený význam a uplatňuje se víceméně v rámci některých zemí (např. v Německu jako ručení za zaplacení cla – Zollbürgschaft).

Za poskytnutý avalový úvěr účtuje banka příjemci úvěru *avalovou provizi*. Je stanovena jako procentní sazba z částky, za kterou se banka zaručuje.

Bankovní záruka

Dnes nejvýznamnějším druhem závazkových úvěrových produktů, které banky poskytují, jsou bankovní záruky. Jsou v různých formách hojně využívány zejména v mezinárodním obchodě, jejich využití se rozvíjí i v tuzemských podmínkách.

Jedná se o právní formu zajištění závazku. Je to zvláštní forma ručení, kdy ručitelem je banka. Patří mezi závazkové úvěry a používá se jako zajišťovací instrument zejména v platebním styku. Bankovní zárukou mohou být ale zajištěny i neplatební závazky¹⁵.

Bankovní záruka představuje závazek banky zaplatit oprávněné osobě (beneficiantovi) určitou peněžní částku podle obsahu a podmínek stanovených v záruční listině.

Definice bankovní záruky dle našeho právního řádu je v některých směrech konkrétnější a požaduje pro záruku:

- ❖ **písemný** závazek banky
- ❖ do výše **určité** peněžité částky
- ❖ uspokojit **věřitele**, jestli dlužník nesplní určitý závazek.

Zatímco první požadavek je plně v souladu s běžnou praxí, zbývající dva mohou být problematické. Bankovní záruka je touto úpravou zúžena na případ, kdy banka ručí věřiteli určitého dlužníka. V praxi se ovšem můžeme setkat s případy, kde vzniká potřeba, aby se banka zaručila ve prospěch osoby, která není bezprostředně věřitelem.

I požadavek určité peněžité částky může být v praxi v některých případech sporný. Mohou existovat případy, kdy výše zaručovaného závazku není v době vystavení bankovní

¹⁵ Šenkýřová B. a kol.: Bankovnictví II. Grada Publishing, Praha 1998, str. 24

záruky přesně známa (např. může být vázána na vývoj tržních úrokových sazeb, měnových kurzů apod.). Při případném plnění by mohla být záruka zpochybněna tím, že výše, do které banka ručí, nebyla určena v souladu se zákonnou úpravou.

Bankovní záruka je upravena v obchodním zákoníku § 313 - 322, přičemž se na ni přiměřeně vztahují i ustanovení obchodního zákoníku o ručení (§ 303 – 312). Mezinárodní obchodní komora v Paříži vydala v roce 1992 Jednotná pravidla pro záruky vyplatitelné na požádání, která jsou bankami při vystavování tohoto typu záruk obvykle respektována. Jednotná pravidla však nejsou závaznou zákonnou normou. Pokud je ale přímo v záruční listině výslovně uvedeno, že se na danou záruku Pravidla vztahují, potom jsou Pravidla platná. Bankovní zárukou se dále podrobněji zabývám v kapitole č. 3. 2.

3.1.3. Alternativní formy financování

Factoring

Jedná se o smluvně sjednaný *průběžný odkup krátkodobých pohledávek* (tj. splatných zpravidla do 90 max. do 180 dní), které vznikly dodavateli v důsledku poskytnutí nezajištěného dodavatelského úvěru¹⁶. Factoring se vyvinul z eskontu směnek a cese pohledávek. Od eskontu směnek se factoring liší tím, že prodejce pohledávky není ani latentním dlužníkem. Od cese se liší tím, že prodejce pohledávky není cedentem a na banku se nepřevádí jen věřitelský vztah.

Forfaiting

Představuje *odkup střednědobých a dlouhodobých pohledávek bez zpětného postihu dodavatele*. Termín pochází z francouzského „forfait“ – paušální cena či koupě, dohoda o paušálu¹⁷.

Střednědobé a dlouhodobé pohledávky vznikají při dodávkách strojů, zařízení, investičních celků, které jsou dodávány obvykle na dodavatelský úvěr od 1 roku výše. Dodavatelské úvěry se však využívají také u jiných komodit. Forfaitovány bývají i pohledávky bank.

¹⁶ Šenkýřová B. a kol.: Bankovníctví II. Grada Publishing, Praha 1998, str. 38

¹⁷ Polidar V.: Management bank a bankovních obchodů. Ekopress, Praha 1999, str. 202

3.2. Zajištění úvěru

Zajištěním úvěru rozumíme veškerá opatření prováděná bankou k vyloučení, resp. minimalizaci rizika spojeného s poskytnutým úvěrem, tzn. včasného splacení úvěru včetně úroků¹⁸.

Úvěrové riziko spočívá v tom, že komitent nesplatí bance poskytnutý úvěr a neuhradí smluvený úrok a výlohy. Nebezpečí úvěrových rizik se zvyšuje úměrně s trváním lhůt splatnosti úvěru.

Formy úvěrového zajištění¹⁹

Úvěrové zajištění se nejčastěji člení ze dvou hledisek:

1. **podle formy zajištění** se rozlišuje zajištění osobní a věcné:

- ❖ **osobní zajištění** - bance ručí za její pohledávku vedle příjemce úvěru ještě další, třetí osoba (ať už FO nebo PO);
- ❖ **věcné zajištění** dává bance právo na určité majetkové hodnoty toho, kdo zajištění poskytuje (zpravidla příjemce úvěru).

2. **podle svázanosti zajištění se zajišťovanou pohledávkou** rozlišujeme zajištění akcesorické a abstraktní :

- ❖ **akcesorické zajištění** je takové, kdy zajištění je těsně a nerozlučně spojeno se zajišťovanou pohledávkou. Zanikne-li pohledávka, automaticky zaniká i zajištění
- ❖ **abstraktní zajištění** naproti tomu představuje samostatně stojící právo, které je nezávislé od zajišťované pohledávky. S uspokojením pohledávky zajištění nezaniká, subjekt poskytující zajištění má však právo na jeho vrácení. To dává možnost využívat tohoto zajištění k opakovanému poskytování úvěrů.

¹⁸ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 349

¹⁹ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 133

Tab.č.1.: **Přehled základních forem zajištění úvěrů**²⁰

Druh zajištění	OSOBNÍ	VĚCNÉ
AKCESORICKÉ	Ručení	Zástava movitých věcí a práv Akcesorická zástava nemovitostí
	Bankovní záruka Převzetí dluhu a přistoupení k závazku Smluvní pokuta Dohoda o srážkách ze mzdy	(hypotéka)
ABSTRAKTNÍ	Depotní směnka Pozitivní a negativní prohlášení	Abstraktní zástava nemovitostí (hypotekární dluh) Cese pohledávek a práv Zajišťovací převod práva

Ručení

Ručením přejímá nějaká osoba (právnícká či fyzická) na sebe závazek, že uspokojí nároky věřitele, pokud tak neučiní hlavní dlužník.

Ručitel se v tomto případě stává *vedlejším dlužníkem* a jeho povinnost nastupuje tehdy, neuhradí-li závazek hlavní dlužník. Ručení musí mít vždy formu písemného prohlášení. K těmto účelům jsou používány vzory, aby text ručitelského závazku měl právní způsobilost.

Ručení je právní poměr mezi věřitelem a třetí osobou zvanou ručitel, vzniklý na základě písemného prohlášení ručitele adresovaného věřiteli²¹ či na základě dohody účastníků²², čímž ručitel bere na sebe povinnost vůči věřiteli, že pohledávku uspokojí, když ji neuspokojí dlužník. Z prohlášení musí být patrné, kdo je věřitelem, kdo je dlužníkem a identifikace pohledávky, která je ručením zajištěná. Zákon předepisuje pro prohlášení ručitele písemnou formu, přičemž její nedodržení by mělo za následek dle § 40 odst. 1 občanského zákoníku neplatnost tohoto právního úkonu. Ručitelské prohlášení viz příloha č. 5.

Ručení dle obchodního zákoníku

Obchodní zákoník upravuje ručení v § 303 - § 312. Úprava ručení jako zajištění obchodních závazkových vztahů je komplexně upravena v obchodním zákoníku, proto nelze použít na zajištění obchodně právních vztahů ručení podle občanského zákoníku.

²⁰ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 350

²¹ Obchodní zákoník

²² Občanský zákoník

Ručením dle úpravy v obchodním zákoníku se vždy řídí zajištění vztahů obchodně právních bez ohledu na to, kdo je ručitelem.

V obchodním zákoníku jsou některá ustanovení, která mají tzv. **kogentní charakter**, tzn. že se strany od nich nemohou dohodou odchýlit, ale musí se jimi řídit. Ustanovení, která mají kogentní charakter určuje § 263. U ručení mají kogentní charakter paragrafy 303, 304, 306 odst. 2, 3, § 308, § 311 odst. 1 a § 312.

Významný rozdíl oproti úpravě v občanském zákoníku je, že se jedná o jednostranný právní akt vůči věřiteli, přičemž není třeba, aby dlužník nebo věřitel s tím souhlasili. Občanský zákoník upravuje ručení, které vzniká na základě dohody mezi ručitelem a věřitelem.

Ručením lze zajistit jen platný závazek dlužníka nebo jeho část. Vzniku ručení však nebrání, jestliže závazek dlužníka je neplatný jen pro nedostatek způsobilosti dlužníka brát na sebe závazky, o němž ručitel v době svého prohlášení o ručení věděl. Ručením lze zajistit i závazek, který vznikne v budoucnu nebo jehož vznik je závislý na splnění podmínky²³. Jde o významné ustanovení, které občanský zákoník neobsahuje.

Ručitel nemusí uvádět v ručitelském závazku, do jaké **výše** ručí, přesto je to (zejm. u ručení za budoucí závazky dlužníka) vhodné. **Platnost** ručitelského závazku může být omezena i časově, povinnost ručitele plnit je potom podmíněna řádným uplatněním nároku banky ve stanovené lhůtě.

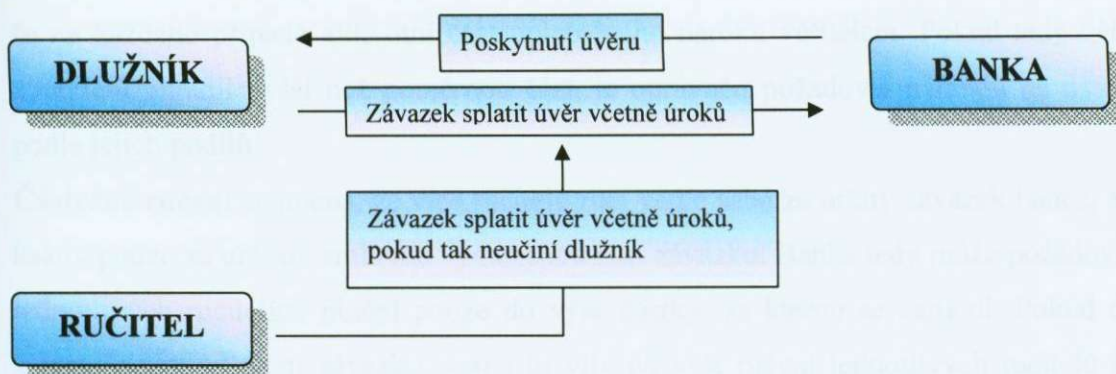
Ručení dle občanského zákoníku

Občanský zákoník upravuje ručení v § 546 - § 551. Vztahuje se na případy, kdy je zajišťována pohledávka občanskoprávní. Jde o velmi časté případy, kdy nejrůznější druhy půjček, např. stavebních apod. jsou zajišťovány ručením zpravidla fyzickými, ale také právníckými osobami, nepodnikateli, ale též podnikateli. Výhoda úpravy ručení dle občanského zákoníku spočívá v tom, že za dobu aplikace tohoto zajišťovacího instrumentu existuje propracovaná judikatura. Přitom tam, kde to právní úprava umožňuje, je tato judikatura v současnosti aplikována dle obchodního zákoníku²⁴.

²³ Obchodní zákoník § 304

²⁴ Holešovský M. : Zástavní právo, ručení, bankovní záruka, NEWSLETTER PRAHA, 1994

Schéma č. 4.: **Princip ručení**²⁵



Zánik ručení

Ručení je *akcesorickou* formou zajištění. Z toho vyplývá, že zánik ručitelského závazku nastává

- ❖ **zánikem závazku**, který ručení zajišťuje. Zánik závazku nastává uspokojením pohledávky (ať již dlužníkem či věřitelem). Ručení však nezaniká, pokud závazek zanikl pro nemožnost plnění dlužníkem a závazek je splnitelný ručitelem nebo pro zánik dlužníka – právnické osoby.

Ručení může dále zaniknout

- ❖ **dohodou** mezi ručitelem a věřitelem,
- ❖ **uplynutím doby**, na kterou byl ručitelický závazek při prohlášení omezen.

Formy ručení

V bankovní praxi se využívají různé formy ručení, u kterých se vyskytuje více ručitelů.

Podle způsobu jejich ručení se rozlišují na:

- ❖ spoluručení,
- ❖ částečné ručení,
- ❖ následné ručení,
- ❖ zpětné ručení.

Spoluručení znamená, že se za jeden závazek solidárně zaručilo více ručitelů, přičemž každý z nich ručí za celý závazek. Z toho vyplývá, že věřitel je oprávněn požadovat uhrazení své pohledávky po kterémkoliv z ručitelů. Ručitel má vůči ostatním ručitelům

²⁵ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 350

postavení spoludlužníka. Postavení spoludlužníka znamená (není-li sjednáno nic jiného), že na každého připadá alikvotní část uplatněného nároku věřitelem. Pokud tedy některý z ručitelů uhradil vyšší než poměrnou část, je oprávněn požadovat náhradu na ostatních podle jejich podílů.

Částečné ručení znamená, že více ručitelů ručí vedle sebe za určitý závazek bance, avšak každý pouze za určitou smluvně vymezenou část závazku. Banka tedy může požadovat po jednotlivých ručitelích plnění pouze do výše částky, za kterou se zaručili. Pokud dojde k částečnému splacení závazku, nemá to vliv na výši ručení jednotlivých ručitelů (výše zaručených částek se tím nekrátí). Ke krácení ručení dochází až v tom případě, že závazek se sníží pod ručitelem zaručenou částku.

Následné ručení je založeno na tom, že vedle hlavního ručitele, který ručí bance za závazek dlužníka, existuje ještě další – *následný ručitel*, který ručí bance za hlavního ručitele. To znamená, že pokud banka nedosáhne uspokojení své pohledávky na dlužníkovi a poté ani na hlavním ručiteli, může se obrátit na následného ručitele.

Zpětné ručení znamená, že hlavnímu ručiteli, ručícímu za závazek dlužníka bance, současně ručí zpětný ručitel za dlužníka. Pokud tedy dojde k tomu, že banka uplatní své oprávněné nároky vůči hlavnímu ručiteli a ten je splní, může hlavní ručitel následně požadovat náhradu na dlužníkovi. Jestliže ten těmto nárokům nevyhoví, může se hlavní ručitel obrátit na zpětného ručitele²⁶.

Bankovní záruka

V České republice nemají bankovní záruky jako zajištění úvěru velký význam. Důvodem je, že pokud banka již přebírá úvěrové riziko (k němuž při vystavení záruky dochází), nechce přijít o úrokový výnos a má zájem poskytnout úvěr sama²⁷. V důsledku toho mají praktický význam záruky poskytované specializovanými bankami, jakou je u nás **Českomoravská záruční a rozvojová banka** (dále jen ČMZRB).

Bankovní záruka je upravena v obchodním zákoníku § 313 - § 322, přičemž se také přiměřeně použijí ustanovení o ručení (§ 303 - § 312 obchodního zákoníku).

Vztah mezi bankou a dlužníkem se řídí podle ustanovení o smlouvě mandátní (§ 566 - § 576 obchodního zákoníku). Občanský zákoník bankovní záruku neupravuje vůbec.

Kogentní povahu mají pouze § 313 a § 321 odst. 4 obchodního zákoníku, takže od ostatních ustanovení se mohou strany smluvně odchýlit. Z § 261 odst. 3 písm. e)

²⁶ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 354

²⁷ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 146

obchodního zákoníku plyne, že závazkový vztah z bankovní záruky se vždy řídí obchodním zákoníkem bez ohledu na povahu účastníků (podnikatel, nepodnikatel). Ve vztahu k ručení je úprava bankovní záruky úpravou zvláštní, z toho důvodu má přednost před úpravou ručení.

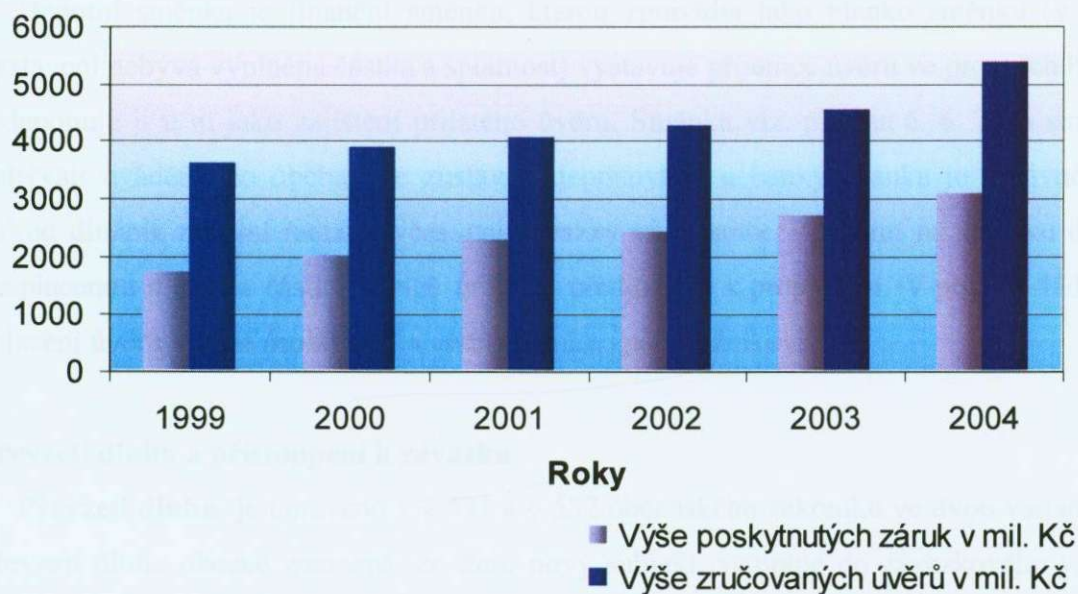
V současné době poskytuje ČMZRB následující druhy záruk:

Tab. č. 2.: **Vývoj záruk poskytovaných ČMZRB**

	Jedn.	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
1	Počet záruk	ks	425	463	484	520	499	511
2	Výše poskytnutých záruk	mil. Kč	1715	1972	2260	2406	2677	3076
3	Výše zaručovaných úvěrů	mil. Kč	3577	3867	4034	4243	4528	5368
4	Průměrná výše záruky	%	48	51	56	57	59	57

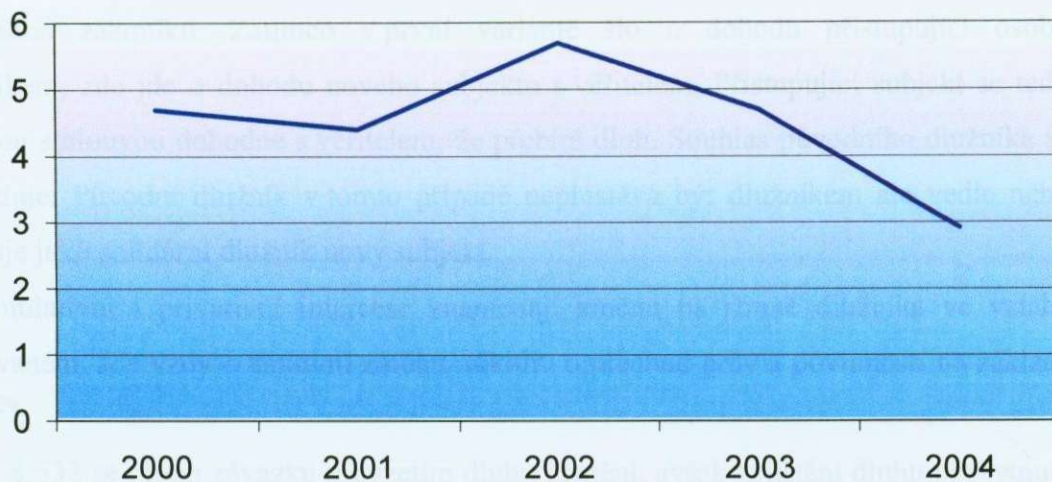
Zdroj: výroční zpráva ČMZRB

Graf č. 2.: Poskytnuté záruky a zaručované úvěry



Zdroj: výroční zpráva ČMZRB

**Graf č. 3.: Vývoj výše poskytnutých záruk v jihočeském kraji
(v % ze sml. hodnoty nově vystavených záruk)**



Zdroj: Výroční zpráva ČMZRB

Depotní směnka

Depotní směnka je finanční směnka, kterou zpravidla jako bianko směnku (v době vystavení nebývá vyplněna částka a splatnost) vystavuje příjemce úvěru ve prospěch banky a deponuje ji u ní jako zajištění přijatého úvěru. Směnka viz. příloha č. 6. Tyto směnky nebývají uváděny do oběhu, ale zůstávají deponovány u banky. Banka je oprávněna – pokud dlužník nesplní řádně a včas své závazky vůči bance – doplnit na směnku dosud nesplacenou dlužnou částku včetně úroků a předložit ji k proplacení. V případě řádného splacení úvěru včetně úroků banka vrací směnku zpět dlužníkovi²⁸.

Převzetí dluhu a přistoupení k závazku

Převzetí dluhu je upraveno v § 531 a § 532 občanského zákoníku ve dvou variantách. Převzetí dluhu obecně znamená, že třetí, nový subjekt, vstupuje do závazkového vztahu mezi věřitelem a dlužníkem, a to buď místo původního dlužníka, nebo vedle původního dlužníka.

První varianta převzetí dluhu (tzv. **intercese privativní**) je upravena v § 531 odst. 1 občanského zákoníku. Znamená, že nový subjekt může písemnou smlouvou s dlužníkem

²⁸ Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2004, str. 134

dohodnout, že nastoupí na místo původního dlužníka. K tomu je třeba, aby věřitel dal souhlas, a to buď původnímu dlužníkovi nebo tomu, kdo dluh převzal.

Druhá varianta převzetí dluhu (tzv. **intercese kumulativní**) je upravena v § 531 odst. 2 občanského zákoníku. Zatímco v první variantě šlo o dohodu přistupující osoby s dlužníkem, zde jde o dohodu nového subjektu s věřitelem. Přistupující subjekt se tedy písemnou smlouvou dohodne s věřitelem, že přebírá dluh. Souhlas původního dlužníka se nevyžaduje. Původní dlužník v tomto případě nepřestává být dlužníkem ale vedle něho nastupuje jako solidární dlužník nový subjekt.

Kumulativní i privativní intercese znamenají změnu na straně dlužníka ve vztahu zajišťovaném. Jde vždy o smluvní změnu, nikoliv o přechod práv a povinností na základě zákona²⁹.

Dle § 532 se obsah závazku převzetím dluhu nemění, avšak zajištění dluhu poskytnuté třetími osobami trvá jen tehdy, jestliže tyto osoby souhlasí se změnou v osobě dlužníka.

Přistoupení k závazku (občanský zákoník § 533 - § 534) je založeno na tom, že třetí osoba se bez souhlasu dlužníka dohodne písemně s věřitelem, že splní za dlužníka jeho peněžitý závazek, stává se dlužníkem vedle původního dlužníka. Pokud se dohodne s dlužníkem, že splní jeho závazek vůči jeho věřiteli, má vůči dlužníkovi povinnost poskytovat plnění jeho věřiteli. Věřiteli z toho však přímé právo nevznikne.

Smluvní pokuta

Smluvní pokuta není ve své podstatě další zajištění ze strany dlužníka, ale slouží jako určitý prostředek k donucení dlužníka splnit svůj závazek.

Základní **právní úpravu** obsahuje občanský zákoník v § 544 - § 545. Pro oblast obchodních vztahů je tato úprava doplněna a přizpůsobena v obchodním zákoníku § 300 - § 302. Úprava v občanském zákoníku je úpravou základní, kterou obchodní zákoník doplňuje a modifikuje.

Dle § 544 občanského zákoníku, sjednají-li strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší, zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Smluvní pokutu lze sjednat jen písemně (§ 40 odst. 1 občanského zákoníku) a v ujednání musí být určena výše pokuty nebo stanoven způsob jejího určení. Z uvedeného je zřejmé, že zaplacením smluvní pokuty nezanikla povinnost, kterou smluvní pokuta zajišťovala (tím se

²⁹ Holešovský M. : Zástavní právo, ručení, bankovní záruka, NEWSLETTER PRAHA, 1994

liší smluvní pokuta od odstupného dle § 355 obchodního zákoníku, kde zaplacením odstupného závazek zaniká). Strana povinná musí jednak zaplatit smluvní pokutu a jednak musí splnit povinnost, kterou porušila, pro jejíž porušení byla nucena smluvní pokutu zaplatit³⁰.

§ 300 obchodního zákoníku stanoví, že okolnosti vylučující odpovědnost (tj. dle § 374 obchodního zákoníku překážky, jež nastaly nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala a dále, že v době vzniku závazku tuto překážku předvíдалa) nemají vliv na povinnost platit smluvní pokutu. V obchodně právních vztazích je povinný povinen zaplatit smluvní pokutu, i když porušení povinnosti nezavinil, stačí, že k porušení povinnosti došlo. § 300 obchodního zákoníku nemá kogentní charakter, takže strany si mohou sjednat něco jiného, např. princip opačný, tj. odpovědnost pouze za zavinění.

Dle § 301 obchodního zákoníku nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, a to až do výše škody vzniklé do doby soudního rozhodnutí porušením smluvní povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody vzniklé později je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty podle § 373 a dále obchodního zákoníku, tj. podle obecných ustanovení o náhradě škody. Soud dostává možnost snížit nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu, jde o tzv. *moderační právo soudu*.

Dle § 302 obchodního zákoníku se odstoupení od smlouvy netýká nároku na zaplacení smluvní pokuty. Jde o speciální doplňující ustanovení k § 351 odst. 2 obchodního zákoníku a znamená, že i když odstoupením od smlouvy zanikají všechny práva a povinnosti stran ze smlouvy, přesto je povinná strana nucena zaplatit smluvní pokutu za porušení zajištěné povinnosti.

Dohoda o srážkách ze mzdy

Zvláště u spotřebních úvěrů může být jako zajišťovací instrument využívána dohoda o srážkách ze mzdy, popřípadě jiných příjmů (podle § 299 občanského soudního řádu se jedná např. o pracovní odměny členů družstev, důchody, stipendia, peněžité výpomoci v mateřství aj.)³¹.

³⁰ JUDr. Milan Holeyšovský: Zástavní právo, ručení, bankovní záruka, NEWSLETTER PRAHA, 1994

³¹ Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha a. s., Praha 1999, str. 362

Dle § 551 občanského zákoníku lze uspokojení pohledávky zajistit písemnou dohodou mezi věřitelem a dlužníkem o srážkách ze mzdy. Srážky ze mzdy nesmějí činit více, než by činily srážky při výkonu rozhodnutí. Dohoda o srážkách ze mzdy nebo jiných příjmů musí být uzavřena písemně, jinak je neplatná dle § 40 odst. 1 občanského zákoníku. Jde o dohodu, kterou uzavírá věřitel a dlužník, z jehož mzdy mají být srážky prováděny.

Srážky ze mzdy upravuje občanský soudní řád v § 276 - § 302. Dle § 276 občanského soudního řádu nelze dohodnout srážky vyšší, než by činily při výkonu rozhodnutí. Srážky se provádějí z čisté mzdy, která se vypočte tak, že se od mzdy odečte záloha na daň z příjmů fyzických osob sražená z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků, pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění (§ 277 občanského soudního řádu).

Dle § 278 nesmí být povinnému sražená z měsíční mzdy základní částka. Způsob jejího výpočtu stanoví nařízením vláda České republiky č. 63/ 1998 Sb.

Základní částka dle § 1 nařízení vlády č. 63/ 1998 Sb. činí:

- ❖ 62 % částky životního minima jednotlivce na osobu povinného,
- ❖ 25 % částky životního minima jednotlivce na každou osobu, které je povinný povinen poskytovat výživné,
- ❖ 25 % částky životního minima jednotlivce na manžela povinného, i když má samostatný příjem.

Z čisté mzdy, která zbývá po odečtení základní částky, která se zaokrouhlí směrem dolů na částku dělitelnou třemi a vyjádřenou v celých korunách, lze srazit jen jednu třetinu (§ 279 odst. 1 občanského soudního řádu). Částka, nad kterou se zbytek čisté mzdy srazí bez omezení, činí 150 % částky životního minima jednotlivce (§ 2 nařízení č. 63/ 1998 Sb.) . Částky životního minima jsou stanoveny zákonem č. 463/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Při výkonu rozhodnutí existují i přednostní pohledávky, které se uspokojují především ze druhé třetiny (třetí třetina musí zůstat vždy povinnému). Přednostními pohledávkami podle § 279 odst. 2 jsou:

- a) pohledávky výživného;
- b) pohledávky náhrady škody způsobené poškozenému ublížením na zdraví;
- c) pohledávky náhrady škody způsobené úmyslnými trestnými činy;
- d) pohledávky daní a poplatků;
- e) pohledávky náhrady přeplatků na dávkách nemocenského pojištění, důchodového pojištění a důchodového zabezpečení;

- f) pohledávky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a pohledávky pojistného na veřejné zdravotní pojištění;
- g) pohledávky náhrady za příspěvek na výživu dítěte a příspěvek na úhradu potřeb dítěte svěřeného do pěstounské péče.

4. Metodika

Objekt zkoumání

Způsoby zajišťování úvěrové angažovanosti ve třech bankovních ústavech. Komerční banka a. s., Raiffeisenbank a. s., Oberbank a. s.

Hlavní cíl

Zmapování situace a všech okolností, za kterých banky poskytují úvěry a zajišťují úvěrovou angažovanost.

Dílčí cíle

- ❖ získání co největšího množství informací, které jsou v bankách využívány a praktikovány v oblasti zajišťování úvěrového vztahu
- ❖ problematika zástavního práva ve vztahu mezi peněžním ústavem a dlužníkem
- ❖ zjištění odlišností mezi bankami navzájem.

Zdroje informací

- ❖ odborná literatura
- ❖ dokumenty a zprávy o vývoji společnosti
- ❖ statistická data
- ❖ informace získané osobním stykem s vybranými pracovníky podniku
- ❖ podniková evidence a dokumentace
- ❖ internet

Použité metody

- ❖ standardizovaný rozhovor
- ❖ pozorování

5. Průzkum zajišťování úvěrové angažovanosti u vybraných peněžních ústavů v jihočeském regionu

5.1. Provedení průzkumu – metodický postup

Průzkum zajišťování úvěrové angažovanosti byl prováděn u tří bankovních ústavů a to Komerční banky a. s., Raiffeisenbank a.s. a Oberbank a. s.. Účelem průzkumu bylo zjistit, zda se vlivem změn v legislativě a nových vlastníků změnil způsob zajišťování úvěrové angažovanosti v jednotlivých bankách, zda existují odlišnosti mezi bankami navzájem, i když všechny musí postupovat podle platné legislativy.

Průzkum byl prováděn na úvěrových odděleních poboček vybraných peněžních ústavů studiem poskytnutých materiálů a především rozhovory s úvěrovými pracovníky. Na základě získaných informací byl sestaven přehled zjištěných skutečností u jednotlivých peněžních ústavů viz. kapitola 5.2. a vypracován modelový postup úvěrové činnosti bank včetně zajišťování úvěrového vztahu viz. kapitola 5.3.

Oberbank, a. s.

Jedná se o rakouskou banku, která byla založena 1. července 1869 panem Carlem Franzem Plackem von Planckburg pod názvem „Bank für Oberösterreich und Salzburg“. Může se tedy pochlubit tradicí delší jak 130 let, v jejímž průběhu se vyvinula ve spolehlivého partnera pro privátní i firemní klientelu. Prostřednictvím moderní sítě poboček čítající více jak 100 poboček v Rakousku, Bavorsku a od 1. 10. 2004 také v jižních Čechách nabízí Oberbank svým zákazníkům služby univerzální banky spojené s vysokou mírou flexibility.

Oberbank AG převzala k 1. říjnu 2004 bankovní a leasingové obchody Sparkasse Mühlviertel-West a zahájila pod jménem Oberbank AG pobočka Česká republika své aktivity v České republice. Vstup Oberbank AG do Čech se uskutečnil prostřednictvím převzetí 5 obchodních míst v jižních Čechách, úplné filiálkové sítě bývalé Sparkasse Mühlviertel-West banky a.s. Počtem svých filiálek se řadí k největším bankám Rakouska.

Oberbank AG pobočka Česká republika se sídlem v Českých Budějovicích má status filiálky Evropské unie. Klientům jsou kromě Českých Budějovic k dispozici filiálky v Táboře, Písku, Českém Krumlově a ve Vyšším Brodě.

Leasingové financování, založené rovněž na dlouholeté tradici, je poskytováno společnostmi Oberbank Leasing spol. s r. o. se sídlem v Praze a S - Bohemia Leasing a. s. se sídlem v Českých Budějovicích (od 1.10.2004 je 100% dceřinnou společností rakouského Oberbank Leasing GMBH).

Oberbank AG pobočka Česká republika vstupuje na český trh jako univerzální banka s nabídkou veškerých bankovních služeb. Samozřejmostí je vysoký standard kvality ve všech oblastech. Strategické uspořádání a regionální zaměření banky, jejímž výsledkem je blízkost ke klientovi umožňuje zkrátit veškeré rozhodovací procesy a urychlit průběh obchodních jednání.



Raiffeisenbank, a. s.

Raiffeisenbank, a. s. založil v roce 1862 Friedrich Wilhelm Raiffeisen jako družstevní bankovní asociaci. V Rakousku se Raiffeisenbank stala postupem času největší soukromou finanční skupinou. V současné době působí skupina Raiffeisen v 25 zemích světa a má aktiva ve výši téměř 100 mld. EUR.

Raiffeisenbank a. s. zahájila činnost jako univerzální banka s devizovou licencí na podzim 1993. Majoritním akcionářem Raiffeisenbank a. s. je rakouská finanční instituce Raiffeisen International Bank Holding AG, jejíž mateřskou společností je Raiffeisen Zentralbank, vedoucí uskupení v oblasti komerčního a investičního bankovníctví v celé střední a východní Evropě.

Raiffeisenbank a. s. drží 25% majetkový podíl v Raiffeisen stavební spořitelně, a.s. Dalšími významnými majetkovými podíly Raiffeisenbank a. s. jsou 50% podíl ve

společnosti Raiffeisen Leasing, s. r. o. ,a nepřímý podíl ve společnosti Raiffeisen Leasing Real Estate, s. r. o.

Komerční banka a. s.

Komerční banka patří k nejvýznamnějším bankovním institucím nejen v České republice, ale i v regionu střední a východní Evropy. Komerční banka je součástí skupiny Société Générale, která je pátou největší bankovní skupinou v Eurozóně a jejich služeb využívá na 19 miliónů klientů na celém světě.

Rozsáhlá transformace zaměřená na zvýšení kvality služeb a efektivitu všech činností banky byla dokončena v roce 2003. Komerční banka dále pokračuje v neustálém zlepšování služeb zákazníkům a zvyšování jejich spokojenosti. Toto úsilí bylo odměněno udělením hlavní ceny v prestižní soutěži MasterCard Banka roku 2004, kdy odborná porota zvolila Komerční banku Bankou roku 2004. Toto ocenění získala i v roce 2005.

Finanční skupina Komerční banky poskytuje klientům komplexní služby v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Zaměstnanci Komerční banky obsluhují více než 1,4 milionu klientů, kteří mohou využít rozsáhlé sítě 335 obchodních míst v celé České republice. Komerční banka provozuje 555 bankomatů a více než polovina klientů využívá služeb telefonního, internetového nebo PC bankovníctví.

5.2. Přehled zjištěných skutečností u jednotlivých peněžních ústavů

Odlišnosti ve způsobech zajišťování úvěrové angažovanosti

(údaje zjištěné k 31. 12. 2004)

	KB	RB	OB	
Nejčastěji používané instituty k zajištění úvěru	zástava nemovitosti zást. pohledávky zást. peněžních prostřed. bianco směnky bank. záruka směnečné avaly sml. pokuty	zástava nemovitosti zást. pohledávky zást. peněžních prostřed. bianco směnky bank. záruka sml. pokuty	zástava nemovitosti zást. pohledávky zást. peněžních prostřed. bianco směnky bank. záruka sml. pokuty	
Rozhodný okamžik pro vznik zástavního práva z hlediska zájmů banky	- movitosti - pohledávky a peněžní prostřed. - nemovitosti - cenné papíry	označením předáním do úschovy podpisem smlouvy na zákl. zákona potvrzení o převzetí sml. na katastru registraci v SCP předáním bance zástavním rubopisem	označením předáním do úschovy předáním 3. osobě podpisem smlouvy na zákl. zákona potvrzení o převzetí sml. na katastru registraci v SCP předáním bance zástavním rubopisem	
Klasifikace pohledávek za klienty (v tis. Kč)	- standardní - sledované - nestandardní - pochybné - ztrátové	134 708 000 16 177 000 567 000 3 268 000 661 000	31 292 300 2 659 212 1 412 452 102 134 454 664	1 626 220 395 249 172 014 81 945 10 116
Opravné položky k úvěrům dle jednotlivých kategorií (daňově uznané)	- sledované - nestandardní - pochybné - ztrátové - v konkurzním řízení	0 486 000 777 000 497 000 4 440 000	116 732 143 612 40 189 76 881 58 815	5 518 2 861 1 696 540 0
Nejčastější způsob realizace zástavního práva	exekuce dražby směr. výnos na b. ú.	exekuce dražby směr. výnos na b. ú.	exekuce dražby přímý prodej směr. výnos na b. ú.	
Okamžik čerpání úvěru zajištěného nemovitostí a) po předložení LV b) po předložení potvrzeného návrhu zást. sml. z katastru	b	a	a	
Způsob kontroly zástavního práva u zastavené nemovitosti	na místě 2 x ročně	na místě 2 x ročně	na místě 2 x ročně	
Možnosti vzniku zástavního práva u již jednou zastavené nemovitosti pro jiný peněžní ústav	nepřipouští se	nepřipouští se	nepřipouští se	
Požadavek na ověření právoplatných podpisů klienta na zástavních smlouvách	úředně notářsky ověřené	úředně notářsky ověřené	úředně notářsky ověřené	

Seznam zkratk: KB – Komerční banka, a. s.
RB – Raiffeisenbank, a. s.
OB – Oberbank, a. s.

5.3. Modelový postup peněžních ústavů

Průzkum, který byl v jednotlivých bankách proveden, ukazuje, že banky postupují velmi podobně. Jejich platné předpisy se prakticky neliší, banky mají velmi podobné požadavky. Bylo proto možné vypracovat jednotný postup při žádosti klienta o úvěr, postup banky při poskytování úvěrů a při zajišťování úvěrové angažovanosti mezi bankou a klientem, který je všeobecně platný ve všech porovnávaných bankovních ústavech. Z průzkumu dále vyplynulo, že banky nemají velký prostor pro individuální přístup k problému zajišťování úvěrové angažovanosti, ale liší se ve způsobu schvalování úvěrů a ve schopnosti správně odhadnout míru podnikatelského rizika. To je hlavním důvodem, proč existují rozdíly v počtu klasifikovaných a ztrátových úvěrů v uvedených bankách.

Subjekty zástavního práva

Hlavními subjekty zástavního práva jsou zástavce a zástavní věřitel. Častým a zásadním

5.4. Právní aspekty zajištění

5.4.1. Zástavní právo

Charakteristika zástavního práva

Zástavní právo tak, jak je koncipováno občanským zákoníkem je právem věcným, tedy právem, které působí nejen vůči osobě, která s věřitelem uzavřela zástavní smlouvu, ale i vůči třetím osobám. V praxi je třeba vědět, že vznik zástavního práva sám o sobě neznamená nemožnost pro zástavce se zastavenou věcí dále nakládat. Zástavní právo, pokud není v konkrétním smluvním dokumentu uvedeno jinak, přechází v naprosté většině případů na nového nabyvatele³².

Současná platná právní úprava obsahuje řadu institutů, které mají za cíl zajišťovat splnění pohledávek ze základního zajišťovacího vztahu. Jedná se o následující, níže uvedené instituty:

- ❖ zástavní právo k věcem movitým, nemovitým, k cenným papírům
- ❖ zastavení pohledávky
- ❖ bankovní záruka, ručení
- ❖ zajišťovací převod práva
- ❖ podzástavní a zadržovací právo
- ❖ smluvní pokuta
- ❖ uznání závazku

³² Holešovský M.: Zástavní právo, ručení, bankovní záruka, NEWSLETTER PRAHA, 1994

Právní formy zajištění uvedené v těchto bodech představují v praxi nejčastěji využívané způsoby zajištění. Dále se za zajištění může také považovat zajištění formou šeků a směnek, což však z právního hlediska není pro zajišťování typické – jedná se spíše o platební instrumenty.

Právní úprava zástavního práva

Základní úprava zástavního práva je obsažena v občanském zákoníku v § 152 - § 172. Zástavní právo pro případy, kdy je zástavou cenný papír, je upraveno v zákoně o cenných papírech.

Subjekty zástavního práva

Hlavními subjekty zástavního práva jsou zástavce a zástavní věřitel. Častým a zásadním pochybením při uzavírání smluv je nerozlišování osob zástavce od dlužníka. Pochopitelně, zástavce může být zároveň dlužníkem banky, ale zástavcem může být, a velice často také je, osoba od dlužníka odlišná.

Předmět zástavního práva

Předmět zástavního práva upravuje § 153 - § 155 občanského zákoníku. Nejčastějším případem je situace, kdy bude zajišťována peněžitá pohledávka a její příslušenství. Zástavním právem lze zajistit nejen pohledávku již existující, ale též pohledávku budoucí. Právní formulace v zástavních smlouvách, zejména u budoucích a podmíněných závazků, přinášejí časté potíže, proto se vždy doporučuje ve složitějších případech formulaci zajišťovacího závazku konzultovat s právníky.

Vznik zástavního práva

Dle § 156 odst. 1 občanského zákoníku vzniká zástavní právo na základě:

- ❖ písemné smlouvy
- ❖ schválené dědické dohody
- ❖ ze zákona
- ❖ na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu.

Pro využití zástavního práva jako zajištění pohledávek banky přichází v úvahu zejména první možnost.

Z hlediska zájmů banky je vznik zástavního práva rozhodující kategorií, neboť s tímto okamžikem banka v mnoha případech spojuje uvolňování peněžních prostředků, jejichž

vrácení je zástavními právy zajišťováno. V této souvislosti je dobré vědět, že okamžik vzniku zástavního práva se zpravidla nerovná okamžiku podpisu zástavní smlouvy.

V praxi nepřináší otázka vzniku zástavního práva větších problémů. Dle § 157 odst. 1 občanského zákoníku u **zástav nemovitostí** dochází ke vzniku zástavního práva záznamem tohoto zástavního práva do katastru nemovitostí. U cenných papírů právo vzniká při registraci ve Středisku cenných papírů.

Výrazně složitější je však situace u **věcí movitých** (tzv. zástava ručení) a u pohledávek. U movitých věcí nepůsobí problémy vznik zástavního práva v případě, že je věc movitá předávána přímo zástavnímu věřiteli (zástavní právo vzniká předáním). Movitá věc jako předmět zástavního práva není však v praxi příliš obvyklá. Toto upravuje § 157 odst. 2 občanského zákoníku. Předání je v praxi bank však výjimečnou situací, protože k faktickému předání dochází, vzhledem k charakteru zástav, jen zřídkakdy. § 158 odst. 1 občanského zákoníku říká, že pokud nejsou věci odevzdány věřiteli nebo třetí osobě, zástavní právo vzniká zápisem do rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR. Další případy vzniku zástavního práva u movitých věcí jsou již komplikovanější. U těchto případů je nutné vždy důkladně prozkoumat doklady osvědčující vlastnictví věci.

Další možnou cestou, jak zajistit vznik zástavního práva, je předání zastavené věci do úschovy třetí osobě (§ 157 odst. 3 občanského zákoníku) a zejména pak notáři. Tuto formu vzniku zástavního práva lze pochopitelně aplikovat, ale v praxi se pravděpodobně nebude vyskytovat příliš často, neboť bude využívána pouze u věcí, které zástavce v době uzavření zástavní smlouvy neužívá a může si dovolit jejich umístění u třetí osoby, aniž by mu předmět zástavy přinášel nějaké výnosy. Pro příklad je možno uvést zástavu uměleckých děl či drahých kovů apod.

Pokud se jedná o **zástavní právo k pohledávkám** § 159, je třeba si uvědomit, že toto zástavní právo vzniká písemnou smlouvou mezi zástavcem a zástavním věřitelem. K účinnosti takovéto zástavní smlouvy vůči třetím osobám, tedy zejména podlužníkům pohledávky, je třeba, aby podlužník byl o vzniku zástavního práva písemně vyzooměn zástavcem nebo aby vznik zástavního práva byl podlužníkovi prokázán zástavním věřitelem (zpravidla zástavní smlouvou). Pouze při splnění shora uvedeného postupu je podlužník povinen plnit svůj závazek namísto zástavci zástavnímu věřiteli.

V praxi se často vyskytuje též vznik zástavního práva na základě zákona, tedy tzv. **právo zástavní**. Zákonné zástavní právo může vzniknout jak k věci, tak k pohledávkám.

Dalším způsobem vzniku zástavního práva je zástavní právo na základě soudního rozhodnutí § 160, tedy tzv. **soudcovské zástavní právo**. Soudcovské zástavní právo je

upraveno v občanském soudním řádu (zákon č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů v § 338). Toto právo se zřizuje pouze k nemovitostem formou nařízení výkonu soudního rozhodnutí. V praxi je nutné si uvědomit, že soudcovské právo zástavní nepředchází zástavní právo smluvní, ale zařazuje se do pořadí zástavních práv.

Výkon zástavního práva

Uspokojení ze zástavy upravuje § 165 - § 168. Ve většině případů uzavřených zástavních smluv je výkon zástavního práva velice obtížný. Relativně rychlý a schůdný může být výkon zástavního práva u zastavených cenných papírů a u pohledávek v případě, kdy je například uvedena ve smlouvě dohoda o oprávněnosti banky započítat obdržené příjmy ze zastavených pohledávek.

Zánik zástavního práva

Zánik zástavního práva upravuje § 170 - § 172 občanského zákoníku. Nejčastějším způsobem zániku zástavního práva je zánik zajišťované pohledávky zejména jejím splněním, může však zaniknout uplynutím doby, započtením aj. Pohledávka však nezaniká promlčením, a tudíž ani zástavní právo nezaniká promlčením pohledávky. Zákon dále upravuje zánik zástavního práva, jestliže se jej zástavní věřitel písemným, jednostranným úkonem vzdá, popřípadě zaniká v důsledku uplynutí doby, na kterou bylo sjednáno. Zástavní právo může také zaniknout složením ceny zastavené věci věřiteli, pokud zástavní věřitel nepožádal o doplnění zástavy. Zástavní právo zaniká i na základě písemné dohody.

Výkon zástavního práva by měl být prováděn vždy ve spolupráci s právním útvarům banky.

Pojištění zastavených aktiv a jeho vinkulace

Pojištění zastavených aktiv spolu s podmínkou vinkulace pojistného plnění je důležité pro ochranu zájmů banky. Podmínka pojistit zastavený majetek a vinkulovat pojistné plnění je obsažena v příslušných zástavních smlouvách. Týká se především zástav hmotného investičního majetku a oběžných aktiv.

5.4.1.1. Zástavní právo k věcem movitým

Zástavních smluv je používáno bankou několik typů, které jsou odvozeny od způsobu vzniku zástavního práva k movité věci § 158 odst. 1, 2 občanského zákoníku:

- ❖ vznik zástavního práva odevzdáním do úschovy banky jako zástavnímu věřiteli
- ❖ vznik zástavního práva předáním věci třetí osobě k úschově
- ❖ vznik zástavního práva vyznačením v listině, která osvědčuje vlastnictví zástavce k zastavené věci a je nezbytná pro nakládání se zastavenou věcí nebo její používání, což je zejména list vlastnictví
- ❖ vznik zástavního práva viditelným označením movité věci, které musí trvat po dobu zástavního práva, provedeným za účasti zástavního věřitele, z tohoto označení musí být zřejmé, že věc je zastavena a kdo je zástavním věřitelem.

Často diskutovanou otázkou je zastavování souboru strojů a technologie umístěné v objektech zástavců. Vzhledem k nejednotnosti postupu katastrálních úřadů se doporučuje technologii zastavovat podle konkrétních podmínek jednotlivých katastrálních úřadů společně s nemovitostí. Pak je nutné, aby v zápisu do katastru byla technologie uvedena jako součást stavby.

Výběr metody oceňování

K ocenění zastaveného majetku je nutno zvolit metodu, která nejvhodnějším způsobem zohledňuje technickou a morální životnost zastavené věci, její charakter a prodejnost. Ocenění by tyto aspekty mělo zohledňovat v době předpokládané splatnosti pohledávky. Pokud doba užívání zařízení převyšuje při dosahování standardního výkonu dobu, po kterou je odepisováno, vychází se vždy ze znaleckého posudku. Jistící hodnota se stanovuje přibližně na úrovni 40 % ceny zajištění.

V minulosti se stávalo, že bankovní úředníci byli podpláceni. Díky tomu byly uzavírány úvěrové obchody, které byly zajištěny nemovitostí s nápadně vysokou cenou. Peněžní ústavy na těchto obchodech prodělávaly a některé z nich musely dokonce ukončit svou činnost.

Seznam základních údajů pro účely ocenění viz. příloha č. 7.

5.4.1.2. Zástavní právo k věcem nemovitým

Právní aspekty zastavování nemovitostí

Zástavní právo k nemovitostem vzniká ke dni jeho vkladu do katastru nemovitostí, pokud zákon nestanoví jinak (§ 157 odst. 1 občanského zákoníku). Vklad se provádí zpětně ke dni, kdy katastrálnímu úřadu dojde návrh na jeho zápis. Při uzavírání zástavních smluv je nutno tyto smlouvy uvést do souladu se smlouvami úvěrovými. U nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, vzniká zástavní právo okamžikem účinnosti zástavní smlouvy. Tyto nemovitosti ovšem nejsou u bank brány jako předmět zástavy.

Před uzavřením zástavních smluv je třeba vyžádat od zástavce aktuální ověřenou fotokopii či originál výpisu z katastru nemovitostí vzhledem k nutnosti posoudit vlastnické vztahy zástavce a otázku, zda nemovitost není již zatížena právy třetích osob. Poté vyžadovat prokázání způsobu nabytí nemovitosti.

Předmětem zástavy může být i rozestavěná stavba, ale pouze za předpokladu zapsání této stavby do katastru nemovitostí. V tomto případě je nutné věnovat zvýšenou pozornost osobě zástavce – pro případ ne úplně jasných majetkových vztahů. Zástavcem může být pouze vlastník nemovitosti. Z těchto důvodů je nutné při uzavírání zástavních smluv, kde předmětem zástavy je rozestavěná stavba, vyžádat si nabývací titul k rozestavěné nemovitosti (kupní smlouvu) popřípadě stavební povolení, pokud je zástavcem stavebník.

Pokud se s nemovitostí zastavuje i věc vedlejší jako je technologie, stroje a podobně, které nemohou být v katastru nemovitostí zapsány samostatně, je nutné, aby tyto věci byly přesně specifikovány v odborném ocenění, na které musí být odvolání v zajišťovací smlouvě.

Na základě zákona o veřejných dražbách je také možná realizace zástavního práva formou dražby. Přímý prodej připadá v úvahu pouze za situace, že zástavce spolupracuje s bankou, popřípadě pokud k realizaci dojde v rámci likvidace. Pokud k realizaci dojde v rámci konkurzu, postupuje se podle novely zákona o konkurzu a vyrovnání č. 79/2006 Sb.

V ostatních případech je reálná pouze forma realizace na základě soudního rozhodnutí o výkonu rozhodnutí soudní dražbou, která předpokládá předchozí vykonatelné soudní rozhodnutí na plnění. Zástavní smlouva k nemovitosti viz. příloha č. 8, 9, 10.

Princip zástavy nemovitostí

Zástava nemovitým majetkem je posuzována především z hlediska vhodnosti a likvidnosti zástavy. Platí zásada, že budovy jsou zastavovány včetně pozemku, na kterém se nacházejí (v opačných případech musí být nájemcem prokázáno nájemní právo k pozemku). Platí tudíž i opačně, že pozemky jsou zastavovány včetně budov, které se na nich nacházejí.

Nemovitý majetek by měl být dobře přístupný a nezávislý na okolních nemovitostech či pozemcích. Tento požadavek většinou dobře splňují nevýrobní nemovitosti. U výrobních objektů je nutno dbát, aby se výše uvedený požadavek co nejvíce naplňoval – nevhodná je zástava výrobní haly uprostřed závodu.

V případě zástavy nemovitostí mimo území České republiky je postup individuální, protože od počátku jednání je nutné spolupracovat s právním útvarem banky.

Tržní ocenění

Tržní ocenění stanovuje tržní hodnotu předmětného majetku na základě metod srovnávacích, věcných a výnosových. Tržní ocenění vychází ze srovnání výsledků těchto metod s uvážením ostatních vlivů konkrétních okolností a je v něm již promítnuto o jaký typ nemovitosti se jedná. Toto tržní ocenění nemovitostí předkládá bance klient, který jej však zadává pouze odhadcům, kteří pro banku pracují na základě smlouvy. Tento odhadce by měl zajistit objektivní odhad nemovitosti.

Při stanovení jistící hodnoty nemovitosti se vychází z hodnoty zajištění, ze které procentuální srážka vyjadřuje rizika a náklady vyplývající především z charakteru zástavy a související pohledávky. Jedná se zejména o riziko prodejnosti, riziko poklesu cen daného druhu majetku apod.

Požadavky na ocenění majetku

Zásadně je požadováno ocenění zastavovaného majetku na bázi tržního odhadu. Ve všech případech je však nezbytné, aby odhad nebyl starší než 1 rok.

Tržní ocenění nemovitostí musí mít standardní obsah, včetně příloh zahrnujících veškerou dokumentaci a rekapitulaci.

5.4.1.3. Zástavní právo k cenným papírům

Právní aspekty zastavování cenných papírů

Pod pojmem cenný papír se rozumí následující druhy cenných papírů – akcie, zatimní listy, dluhopisy, státní dluhopisy, směnky.

V případě listinného cenného papíru vzniká zástavní právo předáním tohoto cenného papíru bance, resp. předání zástavním rubopisem. V případě zaknihovaného cenného papíru vzniká zástavní právo registrací v evidenci ve Středisku cenných papírů. Zástavní právo se může vztahovat též na výnosy z cenného papíru. Ve smlouvách je upravena otázka výkonu zástavního práva prostřednictvím obchodníka s cennými papíry tak, že obchodník je určován bankou.

Principy a způsoby zastavení cenných papírů

Nejdříve je nutné ověřit pravost cenného papíru, poté je možné cenný papír přijmout do úschovy. Listinný cenný papír převoditelný rubopisem musí být před přijetím do zástavy převeden na banku rubopisem obsahujícím doložku „zastaveno ve prospěch banky“.

Po ukončení zástavního práva se cenné papíry vrací klientovi s vyznačeným zánikem zástavního práva. U zaknihovaných cenných papírů se dává příkaz k registraci smluvního zástavního práva, ke kterému se přikládá originál nebo ověřená kopie zástavní smlouvy.

Hodnota zajištění

Pro přijetí cenných papírů jako zajištění úvěrové angažovanosti musí vždy banka spolupracovat s odborníky v oboru kapitálových investic, kteří stanovují hodnotu zajištění a vyjadřují se k jistící hodnotě. Výjimku tvoří zastavení cenných papírů, které jsou vydané státem a bankami, u nichž je hodnota zajištění dána jejich nominální hodnotou.

5.4.1.4. Zastavení pohledávek včetně peněžních prostředků

Právní aspekty zastavování pohledávek

Zástavní právo k pohledávkám je upraveno výlučně v občanském zákoníku v § 159. Zástavní právo k pohledávce vzniká uzavřením smlouvy, pokud v ní není ujednáno něco jiného, co by zástavní právo k dané pohledávce vylučovalo. Zástavní právo k pohledávce je vůči dlužníku zastavené pohledávky (poddlužníku) účinné doručením písemného oznámení zástavce o něm nebo tím, že zástavní věřitel poddlužníku prokáže vznik zástavního práva.

Při zastavování pohledávek je možno použít jednu z následujících forem zástavy:

- ❖ banka písemně neoznamuje poddlužníkovi zástavu pohledávek (smlouva není vůči poddlužníkovi účinná)
- ❖ banka písemně oznamuje poddlužníkovi vznik zástavního práva k pohledávce, čímž se smlouva stává zároveň účinnou.

Pokud se týká výkonu zástavního práva, je třeba si uvědomit, že pohledávka se zastavením nemění, pouze poddlužník je namísto zástavci – věřiteli pohledávky – povinen plnit zástavnímu věřiteli.

Banka jako zástavní věřitel si nemůže pouze z titulu zástavy pohledávky ponechat došlé plnění, neboť toto plnění náleží zástavci, místo kterého věřitel pouze provedl jeho inkaso.

Princip výběru a oceňování pohledávek

Stanovení jistící hodnoty pohledávky vybrané bankou pro zajištění úvěrové angažovanosti musí, kromě právních kritérií, splňovat také určitá ekonomická kritéria (doba splatnosti, dlužník, teritorium).

Základní rozdělení pohledávek důležité pro jejich výběr a ocenění:

- ❖ z časového hlediska
- ❖ z hlediska subjektů
- ❖ z hlediska teritoria.

Nutnou a nezbytnou podmínkou je směřování docházejících plateb z těchto zastavených pohledávek na účty u banky. Hodnotou zajištění se rozumí tržní hodnota všech zastavených pohledávek.

Jistící hodnota

U pohledávek je nutné prověřovat podíl jednotlivých odběratelů na celkových pohledávkách. V případě, že podíl pohledávek u jednoho odběratele přesahuje víc než 10% je vhodné přezkoumat jednotlivé pohledávky také podle kontraktů.

Protože pohledávky jsou hmotná aktiva, která se denně mění, je velmi důležité eliminovat určitá rizika, která mohou znehodnotit tuto zástavu.

Zástavní právo na peněžní prostředky

Hodnota zajištění u peněžních prostředků je rovna částce zastavených peněžních prostředků bankou. Jistící hodnota pro českou a slovenskou korunu a měny, které jsou

obsažené v denním kurzovním lístku banky je 100% hodnoty zajištění. U ostatních měn stanovení jistící hodnoty ve výši 100% hodnoty zajištění podléhá zvláštnímu schválení.

V případě, že úvěrová angažovanost banky a zajištění je v různých měnách, je potřebné ošetřit kursové riziko.

5.4.1.5. Řízení úvěrového rizika

Podstata a druhy rizik

Veškeré činnosti spojené s poskytováním úvěrů jsou zaměřené především na minimalizaci úvěrového rizika. K tomu, aby mohli úvěroví pracovníci řídit riziko úvěrových obchodů, musí bezpodmínečně znát jeho druhy, příčiny a možnosti jeho minimalizace. Opomenutí jen jednoho z nich může ohrozit splácení úvěru a někdy i chod a pověst banky.

Nejzávažnější riziko je riziko plynoucí přímo z klienta samotného. Je třeba již na samém počátku rozpoznat, s jakými úmysly klient k úvěru přistupuje a zda je ochoten poskytnutý úvěr řádně splácet. Záleží pak na zkušenostech úvěrových pracovníků, jak klientovi záměry zhodnotí. Úvěroví pracovníci se však nemohou spoléhat pouze na svou intuici, i když je také důležitá. Existuje mnoho přímých ukazatelů, ze kterých lze odhadnout vývoj úvěrového vztahu. Důležité informace může úvěrový pracovník čerpat např. z podnikatelského záměru a z finančních výkazů, které klient bance předkládá.

Důležitým měřítkem pro banku jsou i dřívější zkušenosti s konkrétním klientem. Jestliže klient již dříve žádal o úvěr, zjišťuje se, zda úvěr získal. Pokud ne, jaké důvody k tomu banku vedly a zda stále trvají. Pokud klient úvěr získal, zkoumají úvěroví pracovníci jeho průběh. Tedy jestli klient řádně splácel, jak spolupracoval s bankou, jak poskytoval bance požadované informace v průběhu trvání úvěrového vztahu apod. Dále se zjišťuje, zda klient čerpá úvěr i u jiného peněžního ústavu a pokud možno co nejvíce informací. V dnešní době, v souvislosti s využíváním úvěrových registrů, se v tomto směru práce úvěrových pracovníků velmi zjednodušila. **Úvěrové registry** jsou podrobněji popsány v kapitole č. 6. 4.

Dalšími důležitými skutečnostmi, které banka posuzuje, jsou odvětví a země kam má být úvěr poskytnut a korespondenční banky, se kterými by banka, v případě schválení konkrétního úvěru, musela spolupracovat. Protože vysoká úvěrová angažovanost v jednom odvětví značně zvyšuje riziko banky, je lépe úvěry rovnoměrně rozložit. Hovoříme zde o tzv. **diverzifikaci úvěrového portfolia**. Je také nezbytné dobře zvážit politickou a

hospodářskou situaci země, do které má být úvěr poskytnut a pravděpodobnost jeho návratnosti. V některých případech záleží na zkušenostech banky, v jiných pak lze využít všeobecně známých informací o poměrech v zemi. Také špatná volba korespondenčních bank může ohrozit dobrý průběh úvěrového vztahu. Nesolidní banka například může podržet převod peněz a takto získané prostředky použít pro své obchody. Může se pak stát, že provedení jinak běžné obchodní transakce se z několika dní prodlouží na několik týdnů a je tak ohrožen nejen obchod, ale i pověst banky a klienta, který spoléhá na kvalitu a rychlost služeb svého peněžního ústavu.

Banky používají přesné postupy, kterými monitorují příslušné protistrany a rizika příslušné země pomocí systému předdefinovaných a schválených rizik. Základním pravidlem je „**předautorizace**“, tedy autorizace, která vždy předchází uzavření transakce s protistranou. Denně banky monitorují dodržování limitů angažovanosti. O každém překročení limitů je informováno představenstvo banky pravidelně každý měsíc.

I když všechny zjišťované skutečnosti vyznívají pro klienta příznivě a banka je ochotna úvěr poskytnout, zajišťuje se i pro případ nepředvídatelných událostí. Klient musí bance poskytnout záruky. Jedná se o smluvní ujednání, že v případě nesplacení úvěru bude pohledávka banky uspokojena z majetku dlužníka nebo třetí osoby. Výše záruky závisí na rizikovosti úvěru, jeho výši i na zkušenostech s daným klientem. V některých případech banka netrvá na úplném krytí úvěru zárukou, jindy zase výše záruky převyšuje pohledávku. Nejčastěji klienti ručí zástavou movitého a nemovitého majetku (popsáno v kapitole 5.4.1.1. a 5.4.1.2.), v závislosti na druhu poskytovaného úvěru, jehož vlastnictví musí náležitě prokázat. Po dobu trvání úvěrového vztahu je omezena možnost prodeje nebo jiného převodu majetku na třetí osobu. Dále je běžné ručení různými druhy depozit a cennými papíry (popsáno v kapitole 5.4.1.3. a 5.4.1.4.). Jejich výhodou je vysoká likvidita a tedy minimální riziko pro banku (nemusí platit pro akcie). Jako záruku třetí osoby přijímají banky s největší důvěrou záruky renomovaných ústavů a fondů, jejichž zřizovatelem je stát (např. Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a. s., Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s., apod.).

Zdrojem rizika bankovních obchodů však není jen klient, ale i banka sama. Mluvíme proto i o tzv. **provozním riziku**. Může být způsobeno selháním techniky nebo lidského faktoru. Současné technické i softwarové vybavení bank toto riziko omezuje na minimum. O to vyšší nároky jsou však kladeny na zaměstnance banky. Zvyšují se požadavky na vzdělání i zkušenosti odpovědných pracovníků i na jejich morální vlastnosti. Mnoho bank podrobuje své budoucí zaměstnance psychologickým i znalostním testům. Ani tento druh

rizika však nelze úplně omezit, proto je nezbytná důkladná vnitřní kontrola a systematické průběžné vzdělávání pracovníků.

Banka je ze zákona povinna zajistit se proti případnému riziku vytvořením rezerv. Tyto požadavky stanovuje Česká národní banka. Rezervy se dělí na zákonné (povinné) a ostatní. Ostatní rezervy se vytvářejí pro případ, že nestačí rezervy zákonné a opravné položky. Čím více prostředků je banka ochotna vložit do rezerv, tím méně má sice volných prostředků pro své obchody, ale tím větší má jistotu ona i její klienti. Právě přiměřená výše rezerv je jedním z ukazatelů solidnosti té které banky. Banky byly nuceny přejít na novou metodiku tvorby opravných položek a rezerv, která spojuje požadavky Opatření č. 6/2004 České národní banky s podmínkami mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). Tato metodika byla zavedena 1. ledna 2005.

Cena úvěru

Cenou za půjčené peníze a za podstoupené riziko je tzv. **úrok**. Výše úroku se vypočítává pomocí úrokové sazby, která může být pevná nebo pohyblivá. Úrokovou sazbu tvoří:

- a) **základní úroková sazba** – je vyhlášována zpravidla 1x měsíčně pro jednotlivé typy a splatnosti úvěrů;
- b) **zpracovatelská marže** – závisí na míře rizika, které banka podstupuje. Toto souvisí s úvěrovou způsobilostí (bonitou) klienta a s délkou splatnosti úvěru.

5.4.1.6. Právní pozice banky

Životní cyklus každého úvěru je sledován po celé období úvěrového vztahu. V případě, že dojde k zachycení varovných zpráv, které signalizují možné problémy, bývá úvěr zařazen do režimu ohrožených úvěrů. Při jejich řešení se zvyšuje úroveň komunikace mezi úvěrovými pracovníky a řídicími místy banky. Informace jsou vypracovávány ve formě hlášení. Přejít do režimu ohroženého úvěru je zlomem ve vztahu banka – klient. Banka začíná postupovat vůči klientovi s vyšší razantností a její úvěrová angažovanost je chápána jako problémová v pravém slova smyslu.

Právní pozice banky je u každého ohroženého úvěru analyzována a zajišťuje ji právní odbor banky nebo externí pracovníci. Při analýze právní pozice banky je dáván největší zřetel na:

- ❖ účinnost a platnost veškerých smluv vztahujících se k úvěru

- ❖ riziko promlčení pohledávky banky
- ❖ existence zástavních práv ve prospěch banky
- ❖ platnost dokumentů klienta.

Pro řešení ohroženého úvěru existují v zásadě dvě základní varianty – revitalizace a likvidace (konkurz).

Revitalizace – nastává pouze v případě, pokud jde o variantu reálnou a využívá se zde v různých formách několika prvků: změna úrokové sazby, prodloužení úvěru, prodej pohledávky, realizace zajištění, odpis úvěru či úroku.

Likvidace (konkurz) – nastává v případě nereálnosti revitalizace.

Každá varianta je posuzována z několika hledisek (právní, finanční, daňové a jiné) a je velmi důležité, aby náklady na realizaci vybrané varianty nebyly vyšší než výnos, který bance přinese.

6. Aktuální legislativní úpravy

Z hlediska stability a finanční situace zaznamenal bankovní sektor jako celek v roce 2004 příznivý vývoj. Po několika letech nedošlo k tzv. krachu banky, v žádné bance nebyla zavedena ani neprobíhala nucená správa. Stabilní situace bankovního sektoru byla podpořena pokračujícím růstem české ekonomiky, taženým především investicemi, spotřebitelskou poptávkou a rovněž vysokou dynamikou exportu, říká publikovaná zpráva ČNB o vývoji bankovního sektoru k 31.12.2004.

Klasifikované úvěry k 31. 12. 2004 dosáhly 118,8 mld. Kč, což představuje proti konci předcházejícího roku mírný nárůst o 4,2 %. Vzhledem k významnému růstu celkového objemu klientských pohledávek však došlo k meziročnímu poklesu podílu klasifikovaných pohledávek na jejich celkovém objemu z 11,2 % na 10,8 %. Nárůst klasifikovaných pohledávek byl způsoben meziročním zvýšením objemu **sledovaných pohledávek** o 15,4 %, tj. kategorie pohledávek, která má nejmenší rizikovost. K většímu nárůstu sledovaných úvěrů přitom došlo až v samotném závěru roku, kdy některé banky do této kategorie přeřadily část svých standardních pohledávek z důvodu možného zhoršení ekonomické situace některých klientů. Objem **ohrožených úvěrů** (tj. úvěrů klasifikovaných bankami jako nestandardní, pochybné či ztrátové), které již vykazují větší míru rizika, pokračoval v roce 2004 v příznivém vývoji, když meziročně poklesl o 10,3 %. Ke konci roku 2004 činil 44,5 mld. Kč, což představuje 4,1 % objemu celkových klientských pohledávek.

Snižování klasifikovaných úvěrů se v 70 % dělo standardním splácením, ve 24 % pak rozhodnutím banky o jejich přesunutí do kategorie standardních úvěrů v souvislosti se zlepšením ekonomické situace klienta. Na rozdíl od předchozích let, kdy některé banky v rámci očišťování svých úvěrových portfolií prodávaly větší objemy pohledávek (ať už individuálně či celé balíky pohledávek), připadalo v roce 2004 na prodeje pohledávek jiným subjektům pouze přibližně 1 % z celkového objemu snižování klasifikovaných úvěrů (o rok dříve to bylo ještě 6,3 %). Realizací zajištění bylo v roce 2004 splaceno pouze 1 % případů.

V posledních letech bylo projednáváno několik zákonů, které pozici věřitele posilují. V roce 2000 byl přijat Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, novelizován byl Zákon č. 94/1996 Sb. o konkurzu a vyrovnání. V roce 2001 byl přijat zákon č. 120/2001 Sb. o

soudních exekutorech (exekuční řád). Na začátku roku 2002 začaly fungovat tzv. **úvěrové registry**. Bankám usnadňují případnou realizaci zástav.

6. 1. Veřejné dražby a soudní exekutoři

1. ledna roku 2000 vstoupily v účinnost zákony, které novelizují všechny tři základní právní kodexy našeho právního řádu – **občanský zákoník, obchodní zákoník a občanský soudní řád**. Mimo jiné došlo k podstatným změnám v oblasti úpravy zástavního práva. S touto problematikou souvisí také zákon o veřejných dražbách, který nabyl účinnosti již 1. 5. 2000.

V současné době je připravován nový zákon, který by měl odbourat řadu nedostatků, nejasných formulací a také i možnost rozdílných výkladů. Nemusel by například ani obsahovat tradiční povinnost dražebníka předříkávat při každém příklepu dlouhou formuli, která podle dražebníků neúnosně protahuje zejména dražby většího množství menších předmětů.

Jednou z podstatných změn, které vstoupily v účinnost od 1. 1. 2001 je sjednocení úpravy zástavního práva v našem právním řádu. Úprava smluvního zástavního práva k nemovitostem již není upravena ve dvou právních předpisech (v občanském i v obchodním zákoníku), ale již pouze v občanském zákoníku.

Vzhledem k tomu, že mimosoudní veřejná dražba nemovitostí nebyla upravena žádným právním předpisem, nebyla realizace zástavy touto cestou možná. Zákon o veřejné dražbě upravuje komplexně dražby prováděné někým jiným než soudem nebo orgánem státní správy. Tento zákon přivítaly především banky, ale i další věřitelé s pohledávkami zajištěnými zástavním právem k nemovitostem.

Zákon o veřejných dražbách zrušil zákon o dražbách mimo exekuci, který se vztahoval pouze na provádění dražeb movitých věcí. Nová právní úprava rozšířila možnosti mimosoudního uspokojení pohledávek zajištěných zástavním a zadržovacím právem a omezením převodu nemovitostí.

Současný zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, který je v platnosti pět let trpí řadou nedostatků. Především jsou to mezery v zákoně, nejasná definice některých pojmů a institutů, která v praxi připouští různý výklad, což k právní jistotě nijak nepřispívá. Mnohá úskalí přináší také úprava nedobrovolných dražeb a dražeb z konkurzu. Problémem jsou mizivé pravomoci dané ministerstvu jako kontrolnímu orgánu i související dražby movitých věcí, zejména předmětů, které mají uměleckou, kulturní či historickou hodnotu. Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách jejich specifika nijak nezohledňuje a vytváří

tak prostředí, v němž je velmi obtížné takovéto předměty v souladu s platným právem dražit. Zcela chybí také právní úprava pro dražby prováděné prostředky dálkové komunikace, tzv. **internetové či elektronické dražby**.

Zákon o veřejných dražbách upravuje dva druhy dražeb, a to dobrovolné a nedobrovolné dražby.

Podmínky a průběh dražeb

1. Dobrovolná dražba – je veřejná dražba prováděná na návrh vlastníka. Za vlastníka je považována též osoba, která je oprávněna s předmětem dražby hospodařit a je vlastníkem zmocněna nebo na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět dražby zcizit (např. správce konkurzní podstaty). Provedením dobrovolné dražby nejsou dotčena věcná břemena váznoucí na věci. V případě dobrovolných dražeb nezanikají ani zástavní práva váznoucí na věci ani práva vyplývající ze smluv o omezení převodu nemovitosti – působící vůči vydražiteli. Pokud se ale jedná o realizaci zástavního práva, není nutné se dobrovolnou dražbou zabývat, neboť není pravděpodobné, že by zástavce inicioval sám dražbu své nemovitosti.

2. Nedobrovolná dražba – je dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, a to i v případě, že jeho pohledávka nemusí být potvrzena pravomocným soudním rozhodnutím. Dražebními věřiteli jsou kromě zástavních věřitelů též věřitelé, jejichž pohledávky jsou zajištěny omezením převodu nemovitosti nebo zadržovacím právem, a to dále podle zákona též správce daně, správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny provádějící veřejné zdravotní pojištění.

V zákoně o veřejné dražbě je taxativně stanoveno množství úkolů, které musí dražebník splnit ještě před tím, než dojde k samotnému dražebnímu jednání a další povinnosti spojené s předáním věci vydražiteli. Jedná se především o zajištění a prověření relevantních informací nutných pro sepsání smlouvy, splnění informační povinnosti vůči všem zúčastněným subjektům, zabezpečení znaleckého posudku a prohlídek předmětu dražby atd. V případě, že některou z povinností dražebník řádně nesplní nebo že správně nezhodnotí některou z důležitých informací, má kterýkoli z účastníků dražby možnost domoci se soudní cestou vyslovení neplatnosti dražby. Navíc dlužník, zástavce i vlastník věci se mohou v odůvodněných případech domoci ochrany vlastnických práv soudní cestou ještě v období přípravy dražby.

Výše uvedené však naprosto neznamená, že nedobrovolná dražba je neproveditelná. Naopak tímto institutem je řešena mnohdy patová situace, kdy dlužník je v poklidu a věřitel nemůže najít schůdnou nebo relativně krátkou cestu k uspokojení svých

oprávněných nároků. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že dražba nedobrovolná vyžaduje pouze poněkud delší a po právní stránce podstatně náročnější a svědomitější přípravu.

Podmínkou provedení nedobrovolné dražby je, že pohledávka dražebního věřitele je:

- ❖ přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím
- ❖ přiznána vykonatelným rozhodčím nálezem
- ❖ doložena vykonatelným notářským zápisem nebo vykonatelným exekutorským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem
- ❖ doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož vykonatelnost připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků.

V souvislosti se zákonem o veřejných dražbách byl také novelizován **občanský soudní řád**. O návrhu na předběžné opatření podle zákona o veřejných dražbách musí soud rozhodnout v případě nemovitostí nejpozději do 30 dnů poté, co byl návrh podán. Toto je významný krok, pokud jde o práva věřitelů, neboť jsou upraveny lhůty pro vydání předběžného opatření.

V roce 2005 vešla v platnost další **novela zákona o veřejných dražbách**, která upravuje požadavky na dražebníka. Základní kapitál, popřípadě zapisovaný základní kapitál dražebníka provádějícího nedobrovolné dražby, je-li právnickou osobou, musí činit alespoň 5 000 000 Kč a musí být splacen v plném rozsahu. Do 30 dnů od vydání koncese musí mít uzavřenou smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu tak, aby výše pojistného plnění činila alespoň 35 000 000 Kč. Dále je povinen mít svou účetní závěrku ověřenou auditorem.

Autor této práce se domnívá, že požadavek na výši základního kapitálu alespoň 5 mil. Kč či pojištění odpovědnosti v minimální výši 35 mil. Kč či audit účetní závěrky nesouvisí a ani nebude mít vliv na kvalitu provádění nedobrovolných dražeb. Jde o pokus omezit podnikání na dražebním trhu, vytlačit menší dražebníky, pro které splnění těchto požadavků přinese značné náklady. Tento požadavek je i důsledkem zostřeného konkurenčního boje mezi dražebníky, kdy dražební trh je v krizi, počet i objem draženého majetku stále klesá (meziroční pokles objemu draženého majetku za roky 2004/2005 je téměř 17%). Klesá i podíl nedobrovolných dražeb na současných necelých 5% dle objemu draženého majetku. Místo toho, aby navrhovaná novela zákona podpořila využití instrumentu nedobrovolných dražeb pro řešení vztahu věřitel dlužník, zavádí zde vážné bariéry pro rozvoj tohoto podnikání. Jestliže srovnáme požadavek na výši minimální pojistky ve výši 35 mil. Kč např. s činností soudních exekutorů, potom je možné konstatovat, že žádný takovýto požadavek na soudní exekutory v současné legislativě není

a exekutoři ani nemají povinnost mít svoji účetní závěrku ověřenou auditorem. Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění obecně stanovuje v § 20 dostatečná kritéria pro ověření účetní závěrky auditorem.

V roce 2000 byl parlamentem a senátem projednáván zákon o soudních exekutorech, který by rušil část zákona o veřejných dražbách umožňující právě nedobrovolné dražby. Argumentem pro tuto změnu byla zejména kritika možnosti, aby nedobrovolné dražby byly prováděny pouze na základě jednostranného prohlášení věřitele. Podle obhájců této změny je totiž možnost takovéto dražby nejen protiústavní, tj. v rozporu s právem na spravedlivý proces podle čl. 36 Listiny základních práv a svobod, ale i v rozporu s čl. 6 Evropské úmluvy o lidských právech, která do práva na spravedlivý proces zahrnuje i právo na „spravedlivý“ nucený výkon rozhodnutí, kterým je obsahově i nedobrovolná dražba. Úmyslem úpravy je zabránit tomu, aby skuteční „tuneláři“ zneužili nejednoznačné právní úpravy nedobrovolných dražeb k nezákonnému obohacování a k likvidaci hospodářské a podnikatelské konkurence a chránit „pochtivé“ dlužníky, kteří své závazky plní, jakož i třetí osoby, aby byl protiprávně vyvlastněn jejich majetek bez možnosti dostatečné předchozí soudní ochrany.

Proto bylo navrženo, aby zákon o soudních exekutorech ve svých zrušovacích ustanoveních vypustil z českého právního řádu tzv. nedobrovolné dražby bez exekučního titulu. Oproti tomu nový zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti nabízí institut soudního exekutora (vykonavatele), který je standardním řešením problému vymahatelnosti práva (pohledávek) mimo soudní soustavu.

Proti přijetí zákona o soudních exekutorech byly především banky, kterým mají nucené dražby dopomoci snáze se dostat k zástavám za nesplácené úvěry, představující desítky miliard korun. Po letech usilování o realizaci zástav, kdy byla očekávána první nucená dražba, by byl přijat zákon, který to znemožňuje.

Zákon o soudních exekutorech nebyl nakonec poslaneckou sněmovnou přijat, takže zákon o veřejných dražbách zůstal nezměněn.

Od května roku 2001 nabyly účinnosti nový zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech. Prosazení tohoto zákona trvalo bezmála dva roky.

Tento zákon ulehčuje situaci věřitelům, protože dluhy mohou být vymáhány podstatně rychleji a efektivněji. Důležitou skutečností je také to, že vedle soudních vykonavatelů budou v této oblasti od září 2001 působit rovněž soukromí exekutoři.

Nedá se ovšem s jistotou tvrdit, že jen tento zákon napomůže snížit celkový počet pohledávek. Zásadní otázkou stále zůstává také současná přehlcenost soudů, které

prakticky exekuce nařizují. Díky tomuto zákonu začalo přibývat smluv o půjčkách či uznání dluhu, kde je rovnou začleněn „dovětek“ o vykonatelném exekučním titulu. V praxi to vypadá tak, že dlužník toto podepíše u notáře (což je podmínkou účinnosti) a pak se ušetří vleklé a mnohočetné soudní řízení. Po tom všem se ještě muselo čekat na následné nařízení výkonu rozhodnutí opět tím soudem, tedy exekuce. Nyní se rovnou přejde k exekuci bez vleklých řízení a pak už to jde ráz na ráz. Tedy obrovská úspora času a nákladů.

Nový exekuční řád je zásadním průlomem do současného stavu vymáhání práva. Pokrývá všechny u nás v republice známé způsoby exekuce, ať už se jedná o srážky ze mzdy, příkázání pohledávky nebo o prodej cenných papírů, prodej movitých a nemovitých věcí. Srážek z mezd postupně ubývá, protože ten, kdo podniká, nemá vlastně žádného plátce mzdy. Exekutor přichází v okamžiku, kdy už nepomohou ani výzvy, domluvy, opakovaná upozornění ani rozsudky soudu.

Soud dává na každý úkon lhůtu, ve které musí rozhodnout. To znamená, že do 15 dnů od doručení návrhu na zahájení exekuce musí být exekuce nařízena. Pomáhá tak věřitelům, aby i nadále využívali jak výkon rozhodnutí prováděný soudem podle občanského soudního řádu, tak i nedobrovolnou dražbu podle zákona o veřejných dražbách.

6. 2. Konkurz a vyrovnání

Zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání vešel v platnost roku 1991. Od této doby byl již 23krát novelizován. Bylo to dáno specifickými podmínkami českých konkurzních řízení. Způsob podnikání bank a bankovní politika byla zpočátku realizovaná výlučně bankami vlastněnými státem. Stát se plně ztotožnil s vizí, že úspěch transformace závisí na benevolentním přístupu k bankovním úvěrům. Nastavený systém úvěrování však nebyl udržitelný. Slabá vymahatelnost práva a nedostatečná úprava obvyklých způsobů zajištění způsobila, že banky začaly poskytovat novým klientům úvěry, u kterých požadovaly velké zajištění nebo u stávajících klientů byly okolnostmi donuceny přistoupit na neadekvátní způsoby zajištění (např. druhé a nižší pořadí zástavních práv) a u velkých podniků spoléhat na vyřešení úpadkové situace výhradně za politické a finanční podpory státu. Odkládaná bankovní privatizace a způsob poskytování úvěrů vedl k politické potřebě reagovat na nepříznivý vývoj přijímáním dílčích novel zákona o konkurzu a vyrovnání, jejichž dopady prakticky v žádném z případů nespĺnily očekávání do nich vkládaná.

V roce 1992 došlo k další novelizaci zákona o konkurzu a vyrovnání. Mělo to za následek zvýšení počtu zahájených konkurzních řízení, čímž došlo k odkrytí jeho slabých míst. Zákon neobsahoval instituty umožňující efektivní řešení krizových situací a řada jeho konkrétních ustanovení nebyla v dosavadní podobě udržitelná. Některá novelizovaná nebo nově zařazovaná ustanovení, resp. jejich části, zrušil v rámci své pravomoci též Ústavní soud České republiky, přičemž všechny nálezy byly uveřejněny ve Sbírce zákonů.

Další vývoj novelizačního úsilí byl spjat jednak s postupnou obměnou nevyhovujících právních předpisů, popřípadě též reagoval na aktuální změny politické a ekonomické situace (především krize v r. 1997), přičemž probíhal v několika dílčích etapách. Léta 1994 a 1995 lze ve vztahu k přímým nebo nepřímým změnám a intenzitách jejich zásahu do zákona hodnotit jako spíše zpřesňující, neboť souvisely se změnami konkrétních předpisů (zákon o bankách, zákoník práce). V roce 1993 byla realizována změna způsobu prodeje majetku mimo dražbu. Byl zaveden institut ochranné lhůty a možnost prodat podnik jako celek i v režimu konkurzního řízení. Doplnění zákona bylo však realizováno především s cílem ochrany státních podniků a vyřešit střety mezi konkurzním řízením a privatizačním procesem. Přímá novela zákona, v roce 1998, byla považována za reakci na problémy bankovního sektoru, zejména na vlnu úpadků bank ve druhé polovině devadesátých let. Významným impulsem byla též první vážnější ekonomická krize. Nastala éra konkurzů s obrovským počtem věřitelů, jejichž průběh byl komplikován procesními těžkostmi. Novela zákona provedená v roce 2000 přepokládala, že dojde k zásadnímu obratu ve výslednosti konkurzního řízení, zejména posílením postavení věřitelů vůči dlužníkům. Hlavním důvodem byla snaha o přiblížení české právní úpravy konkurzního řízení úpravě platné ve státech Evropské unie.

Jak již bylo řečeno, zákon o konkurzu a vyrovnání, byl od svého vzniku již 23krát novelizován. Naše pojetí konkurzního práva již současným podmínkám nevyhovuje. Je třeba zvýšit práva věřitelů. Ze statistik vyplývá, že věřitelé dostanou v konkurzu pouze 17 % svých pohledávek, což je nejméně ve srovnání se zeměmi EU. Komise ministra spravedlnosti ČR se proto zabývá přípravou nového konkurzního zákona. Základem pro nový zákon o konkurzu a vyrovnání je federální právní úprava Spojených států amerických a dále se opírá o zkušenosti z Evropské Unie. O novém zákoně o konkurzu a vyrovnání pojednává kapitola 6.3.

Dne 29.9.2005 nabyl účinnosti zákon č. 377/2005 Sb., o finančních konglomerátech, který novelizoval mj. obchodní zákoník, zákon o konkursu a vyrovnání a zákon o podnikání na kapitálovém trhu. Novelou obchodního zákoníku, vloženými § 323a – 323i,

byla do českého právního řádu implementována Směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2002/47/ES ze dne 6. 6. 2002, o dohodách o finančním zajištění.

Hlavní výhodou zajištění pohledávek pomocí institutu finančního zajištění je ve zjednodušení vzniku finančního zajištění (smlouva nemusí být písemná) a realizace finančního zajištění příjemcem finančního zajištění (věřitelem), v nezpochybnitelnosti a nedotknutelnosti finančního zajištění v případě prohlášení konkurzu na majetek poskytovatele finančního zajištění.

Jestliže nastane rozhodná skutečnost, například prodlení dlužníka, má příjemce finančního zajištění právo na uspokojení své pohledávky:

- ❖ prodejem finančního kolaterálu nebo
- ❖ přivlastněním (ponecháním) si finančního kolaterálu (připouští se tzv. propadná zástava)
- ❖ započtením hodnoty kolaterálu proti zajištěné pohledávce.

Pro účely finančního zajištění se rozumí **finančním kolaterálem** peněžní prostředky nebo finanční nástroje, které jsou poskytovatelem finančního zajištění poskytnuty jako předmět finančního zajištění (§ 323a, odst. 2 písm. b) obchodního zákoníku).

Na prodej finančního nástroje se nevztahují omezení podle § 44 zákona o cenných papírech (prodej na regulovaném trhu nebo dražba).

V případě konkurzu (vyrovnání) na majetek dlužníka nelze poskytnutí ani realizaci finančního zajištění odporovat, neboť se na finanční kolaterál nevztahují ustanovení § 5d, § 14, § 15, § 16 a § 52 zákona o konkursu a vyrovnání (ve znění před novelou). Ani uspokojení zajištěného závazku není omezeno 70% výtěžku zpeněžení, jako je tomu u práva na oddělené uspokojení. To vše za předpokladu, že finanční zajištění bylo poskytnuto před vyvěšením usnesení o prohlášení konkurzu na úřední desce soudu nebo dokonce ještě v den prohlášení konkurzu, pokud příjemce finančního zajištění prokáže, že nevěděl ani nemohl o prohlášení konkurzu vědět.

6. 3. Úpadek a způsob jeho řešení (insolvenční zákon)

Společná předloha prošla v Poslanecké sněmovně druhým čtením. Tento nový zákon pomůže konkursy zrychlit a zprůhlednit. Nová právní úprava mění přístup k problematice úpadku podnikatelských, ale i nepodnikatelských subjektů. Je úpravou komplexní, nejde tedy již o další novelizaci úpravy dosud platné.

Hlavním cílem je posílení sanačního principu, tedy snaha o řešení situace úpadku dlužníka nelikvidačním způsobem, a to s cílem zachovat funkční subjekty v ekonomickém

prostředí. V návrhu jsou vyjádřeny principy reorganizace a principy, které byly inspirovány pozitivním vývojem insolvenčního práva v ostatních zemích Evropy, ale i v USA. Nelze pominout stěžejní změnu v přístupu k otázce vlivu věřitelů na probíhající mimosolvenční řízení a možnosti ovlivňovat zásadní rozhodnutí v každé fázi řešení dlužníkovy úpadku. V reakci na vzrůstající zadluženost fyzických osob nepodnikatelů obsahuje návrh insolvenčního zákona také nový institut oddlužení tzv. **osobní bankrot**, který umožňuje dlužníkovi řešit nastalou situaci po dohodě s věřiteli mimo exekuční režim. Jde o určitou motivaci dlužníka k tomu, aby se choval korektně a k tomu, aby měl motivaci své dluhy řešit. Základem řízení o oddlužení je souhlas soudu, v němž soud musí rozhodnout o tom, zda je pravděpodobné, že v oddlužení obdrží nezajištění věřitelé alespoň 30 % svých pohledávek, pokud nesouhlasili s nižším uspokojením. Dlužník si může vybrat ze dvou možností. První počítá s tím, že se dlužník dohodne s bankou a soudem na pětiletém splátkovém kalendáři, kdy dlužníkovi ponechají životní minimum, ale zůstane mu jeho majetek. Druhou možností je ponechání příjmů dlužníkovi, ale prodej jeho majetku.

Splněním podmínek oddlužení soud sice zbaví dlužníka zbývajících závazků, to se však netýká peněžitých a jiných majetkových trestů za úmyslné trestné činy a závazků k náhradě škody způsobené úmyslným porušením zákona. Pro banku to znamená zpřehlednění způsobu řešení situace, kdy klient nezvládá splácet například hypotéku, ale zároveň to sebou přináší i vyšší riziko. Vyšší riziko banky kompenzují vyššími úrokovými sazbami.

Tento postup, kdy insolventní dlužník sám na sebe prohlásí konkurz, má svůj původ v anglosaském právu, kdy ve smyslu federálního zákona USA (11 U. S. C. A.) – **bankruptcy code** může být na návrh dlužníka vyhlášeno dobrovolné konkurzní řízení tzv. **voluntary proceedings**.

Významným přínosem je také zřízení insolvenčního rejstříku na základě publicity, tedy elektronického média, které bude koncentrovat veškeré údaje o insolvenčním řízení včetně systému seznamu insolvenčních správců tak, aby kdokoliv měl možnost se se zanesenými údaji seznámit. Výčet pozitivních dopadů na právně ekonomické prostředí v České republice není možné taxativně vymezit a lze očekávat především zrychlení a zpřehlednění celého insolvenčního řízení s vlivem na rychlost eliminace nefunkčních subjektů v podnikatelském prostředí a omezený prostor pro nezákonné a spekulativní manipulace s majetkem úpadců. Hlavním principem samozřejmě zůstává uspokojení pohledávek věřitelů.

Přijetí tohoto zákona znamená přijetí nové úpravy konkursního práva, která povede k posílení věřitelů. Věřitelé budou moci více ovlivňovat podobu zpeněžení konkursní podstaty, budou moci v zásadě zvolit, zda chtějí klasický konkurs nebo reorganizaci, a nebo zda zvolí institut oddlužení. Toto všechno povede k tomu, že věřitelé, o jejichž peníze se jedná, budou mít dominantní pozici.

Pouze jedna oblast zůstala na ústavněprávním výboru nedořešena, a to zda může soud zamítnout konkurz pro nedostatek majetku. V Rakousku je 80 % konkursů zastaveno nebo zamítnuto pro nedostatek majetku. Poslanci trvají na tom, aby tato možnost byla i v českém právu. Všechny zainteresované strany se v současné době dohodly na tom, že i tam, kde majetek evidentně nebude, bude vyhlášen konkurs a bude jmenován správce, který bude mít stanovenou lhůtu, aby skutečně dohledal, zdali má firma nějaký majetek. Soudy budou mít možnost zamítnout konkurs pro nedostatek majetku v těch případech, kde již soudce jmenoval likvidátora ze seznamu správců konkursní podstaty. Pokud výsledkem bude, že firma nevlastní žádný majetek, poté bude možné zamítnout tento konkurs pro nedostatek majetku.

6. 4. Úvěrový registr

Vznikl 10. června 2002 a přispěl tak ke zvýšení počtu úvěrů drobným klientům největších peněžních domů. Banky začaly klientům s pozitivním záznamem více věřit, což se odrazilo v počtu poskytnutých úvěrů. K fungování úvěrového registru v České Republice je zapotřebí dvou zákonů, které regulují jeho činnost – **zákon č. 21/1992 Sb. o bankách** a **zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů**. Provozovatelem registru je společnost CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a. s., vlastněná pěti bankami, které registr spoluzakládaly. Jsou to Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s., GE Money Bank, a. s., Komerční banka, a. s. a HVB Bank Czech Republic, a. s.. CBCB vystupuje v roli zpracovatele ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, banky v roli správců, přičemž CBCB bude plnit i některé povinnosti správce osobních údajů.

Prostřednictvím společnosti CBCB, na níž mají majetkový podíl pouze banky, se mohou banky podle ustanovení § 38a odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů vzájemně informovat o záležitostech vypovídajících o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů, což je také účelem úvěrového registru. Každá banka, která se účastní úvěrového registru, je zároveň správcem podle Zákona o ochraně osobních údajů.

V současné době je členy bankovního registru 16 bankovních institucí a další se chystají do registru vstoupit. Informace registru tak pokrývají 95% bankovního trhu (banky a stavební spořitelny). Členskými bankovními institucemi v současné době jsou: Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., GE Capital Bank, a.s., HVB Bank Czech Republic, a.s., Komerční banka, a.s., Živnostenská banka, a.s., Raiffeisenbank a.s., eBanka a.s., Českomoravská hypoteční banka, a.s., Citibank a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Wüstenrot stavební spořitelna a.s., BAWAG Bank CZ a.s., Wüstenrot hypoteční banka a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s..

Obsah úvěrového registru

Úvěrový registr představuje databázi údajů o úvěrových vztazích, resp. o úvěrových smlouvách uzavřených mezi bankami a klienty, podle nichž bankám vzniklo nebo může vzniknout právo na vrácení poskytnutých peněžních prostředků a na zaplacení úroků ze strany klientů. Úvěrový registr je vytvořen na základě informací, které banky poskytují společnosti CBCB a které jednotlivě nebo ve svém souhrnu vypovídají o bonitě a důvěryhodnosti klientů bank.

Informace jsou v úvěrovém registru pravidelně měsíčně aktualizovány a uchovávány pro potřebu vzájemného informování bank po dobu trvání úvěrového vztahu mezi bankou a jejím klientem a po dobu dalších čtyř let po jeho řádném ukončení. Po uplynutí této doby jsou takovéto informace pouze archivovány a nejsou poskytovány pro účely vzájemného informování bank. Podle zákona **č. 21/1992 Sb. o bankách** jsou banky oprávněny vyměňovat si informace o bonitě a důvěryhodnosti svých klientů, a to i prostřednictvím třetí osoby. Tato osoba ovšem musí být vlastněna výhradně bankou nebo bankami. Výměna takovýchto není podmíněna souhlasem klienta § 5 odst.2 zákona o ochraně osobních údajů.

Výhody úvěrového registru

Úvěrový registr přispívá k ekonomickému růstu (konečný dlouhodobý efekt fungování registru lze vyjádřit jako 1 – 2 % zvýšení růstu hrubého domácího produktu), snižuje rizika poskytování úvěrů, což vede ke zvýšení celkové sumy kontraktů poskytnutými bankami. Umožňuje urychlení schvalovacích procesů, přispívá k rozvoji drobného podnikání, snižuje pracnost a náklady na zpracování úvěrových žádostí, zvětšuje prostor pro nabídku nových produktů.

Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách řeší otázku bankovního tajemství. Tento zákon umožňuje bankám veřejně identifikovat klienta, který je se splácením závazku vůči bance v prodlení, což je nezbytné k tomu, aby banky mohly informace do registru vůbec poskytovat.

Zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů je v platnosti od roku 2000. Jeho dodržování kontroluje Úřad pro ochranu osobních údajů. Na jedné straně stojí základní právo každého člověka na ochranu jeho osobních údajů a na straně druhé legitimní zájem věřitelů, aby se peníze, které půjčí, vracely zpět.

V tomto ohledu mají banky nejvýhodnější postavení. Mohou si především vést pro svoje potřeby registr dlužníků. Podle bankovního zákona totiž mezi jinými poskytují úvěry a nepochybně mohou a také musí sledovat, jak jsou spláceny. Souhlas klientů k tomuto zpracování je dán tím, že uzavírají s bankou písemnou smlouvu. Navíc je § 38 bankovního zákona výslovně opravňuje, aby určitému okruhu státních a jiných orgánů (například soudům pro účely občanského soudního řízení, orgánům činným v trestním řízení, finančním orgánům ve věcech daňového řízení, zdravotním pojišťovnám, Národnímu bezpečnostnímu úřadu), ale také i soukromým subjektům, sdělovaly údaje o bankovních obchodech, peněžních službách včetně stavů na účtech a depozit. Banka má právo informovat jiné banky, třetí osoby nebo veřejnost, dostane-li se klient do prodlení s peněžitým plněním na dobu delší než 60 dní nebo poruší-li svoje smluvní povinnosti, přičemž smí uvést jen název klienta a označení porušené povinnosti.

Zákon jim však také umožňuje, aby se vzájemně informovaly o bankovním spojení, identifikačních údajích, majitelích účtů a záležitostech vypovídajících o bonitě a důvěryhodnosti klientů. Činit tak mohou jak přímo, tak prostřednictvím právnické osoby, která není bankou. Tím je přímo zákonem založena možnost, aby si zřídily registr dlužníků, který pojmově může být přístupný všem bankám nikoli tedy již jiným subjektům, a to ani těm, které si banky samy založí, jež však nemají povahu bank.

Banky však mohou shromažďovat osobní údaje odpovídající tomuto účelu a to pouze v rozsahu nezbytném pro naplnění stanoveného účelu. Majetkový podíl na právnické osobě – registru dlužníků – mohou mít pouze banky. Sdělované údaje musí být chráněny před zneužitím a banky, které si je vyžádají, mají povinnost je chránit stejně, jako by šlo o údaje jejich klientů. Díky využití nejmodernějších technologií týkajících se provozu systému a zabezpečení přenosu a uchovávání osobních údajů klientů bank, které se osvědčily při provozování obdobných úvěrových registrů v zemích Evropské unie a smluvně

definovaným vztahům a zárukám je minimalizováno zneužití bankovních informací a porušení bankovního tajemství.

Pokud se banky rozhodnou, že si budou informaci předávat, respektive zřídí registr dlužníků, musí tento záměr předem oznámit Úřadu pro ochranu osobních údajů, který provede jeho registraci.

Klienti bank mají právo být informováni o tom, jaké údaje jsou o nich v databázích vedeny podle požadavků Zákona o bankách a Zákona o ochraně osobních údajů. Proto společnost CBCB ve spolupráci s bankami, které se účastní úvěrového registru v České republice, zřídilo klientské centrum. Toto centrum slouží jako místo pro podávání žádostí úvěrových klientů bank o informace o tom, jaké údaje jsou o nich zpracovávány v rámci úvěrového registru, přičemž v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 Zákona o ochraně osobních údajů má úvěrový klient na základě své písemné žádosti právo na tyto informace jednou za kalendářní rok bezplatně. Jinak kdykoli za přiměřenou úhradu nepřevyšující náklady nezbytné na poskytnutí informace.

Na základě povinností stanovených Zákonem o ochraně osobních údajů má klient nárok na ochranu práv vyplývajících z ustanovení § 21 Zákona o ochraně osobních údajů v případě porušení povinností banky jako správce a CBCB jako zpracovatele osobních údajů. Klient se může obrátit na Úřad pro ochranu osobních údajů s žádostí o zajištění opatření k nápravě.

Podobné možnosti jako banky mají i pojišťovny, které se též mohou o svých klientech vzájemně informovat. Dříve byli znevýhodněni věřitelé poskytující nebankovní úvěry, představující početně větší skupinu (např. leasingové společnosti, provozovatelé telefonních služeb atd.). To se ale v červnu 2005 změnilo. Byl spuštěn nebankovní registr pro leasingové a splátkové společnosti. Vývoj celého projektu a zajišťování služeb souvisejících s provozem registru má na starosti organizátor bankovního registru, společnost CCB – Czech Credit Bureau.

Nebankovní úvěrový registr

Nebankovní úvěrový registr pracuje na stejném principu jako bankovní úvěrový registr s tím rozdílem, že obsahuje údaje o klientech leasingových a splátkových společností. V současné době registr obsahuje více než 150 000 záznamů o úvěrových, leasingových či splátkových kontraktech od osmi nejvýznamnějších leasingových a splátkových společností.

Důležitým krokem vpřed je **propojení bankovního a nebankovního registru**, které proběhlo 19. ledna 2006. Banky, splátkové a leasingové společnosti mohou nyní posuzovat úvěrovou historii klienta kompletně, tzn. že banky budou moci se souhlasem klienta zjišťovat jeho závazky vůči leasingové a splátkové společnosti a naopak.

Tato nová databáze se nesoustřeďuje pouze na negativní informace o žadatelích a na jejich dluhy, ale také na pozitivní informace. Pozitivní historie splácení umožní bezproblémovým klientům dosáhnout na kvalitnější a rychlejší služby. Hlavním rozdílem mezi bankovním a nebankovním registrem je souhlas žadatele se zveřejněním údajů. Klienti evidovaní v nebankovním registru s tím musí souhlasit, zatímco klienti bank nemusí dávat žádný souhlas podle § 5 odst.2 zákona o ochraně osobních údajů.

Při propojování registrů – bankovního a nebankovního – se může vyskytnout zásadní problém. Získat souhlas od klienta, který bude evidován v nebankovním registru, není žádný problém. Součástí úvěrové smlouvy je poznámka, že klient se zveřejněním svých údajů v registru souhlasí. Pokud s tím nebude souhlasit, půjčku nedostane. Ovšem klienti, kteří jsou evidováni v bankovním registru, tento souhlas nikdy nedali a myslím si, že zpětně k udělení souhlasu zřejmě nebudou moc nakloněni.

Na českém trhu existuje ještě jedna společnost, která se zabývá nebankovním registrem. Jedná se o sdružení SOLUS na ochranu leasingu a úvěru. SOLUS svým členům nabízí možnost efektivního snížení rizika z poskytovaných služeb klientům z řad nejenom spotřebitelů, ale i fyzických osob podnikatelů a právnických osob. Do společné databáze spotřebitelů (registr fyzických osob) jsou zařazeni spotřebitelé neplnící své povinnosti vztahující se k činnosti alespoň jednoho člena sdružení SOLUS, který je zapojen do činnosti registru fyzických osob. Registr fyzických osob shromažďuje informace negativní, tedy údaje o těch klientech, kteří nemají zájem plnit své smluvní závazky nebo se dostali do problémů se splácením svých finančních závazků. Registr fyzických osob obsahuje pouze údaje nutné k identifikaci klienta a informaci o typu porušení povinnosti řádně splácet svůj finanční závazek. Obdobně je tomu u společné databáze podnikatelů a právnických osob. Informace o úhradě dluhu je v registru uchovávána po dobu 3 let. Člen sdružení SOLUS je oprávněn předat zpracovateli ke zpracování pouze ty osobní údaje, k jejichž podmíněnému předání třetí osobě má jako správce souhlas subjektu údajů. Jako správce údajů rovněž odpovídá za pravdivost a přesnost dat takto poskytnutých zpracovateli (zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů).

Podrobná pravidla přístupu účastníků centrálního registru úvěrů k informacím stanovuje vyhláška České národní banky č. 164/2002 o podmínkách přístupu k informacím v informační databázi České národní banky.

Centrální registr úvěrů zahrnuje údaje podléhající bankovnímu tajemství. Poskytnutí údajů z databáze zákonem daným účastníkům centrálního registru úvěrů není porušením bankovního tajemství, účastník je však povinen k údajům o klientech jiného účastníka získaným z informační databáze centrálního registru úvěrů přistupovat tak, jako by šlo o údaje o jeho vlastních klientech.

V souladu se Zákonem o bankách má klient, o němž jsou v centrálním registru úvěrů vedeny příslušné informace, právo požádat o pořízení výpisu z registru.

Úvěrové registry fungují v celém světě, ve vyspělých zemích je poskytování úvěrových informací zcela standardní služba. V tomto odvětví jsou nejdál na světě Spojené státy, kde tradice registrů sahá až na začátek století. V Německu existuje registr, který počátky svého působení datuje do 30. let našeho století. Registry fungují také ve všech členských zemích EU. Vytvoření registrů v České republice významně přispělo k vyřešení postavení věřitelů vůči dlužníkům.

7. Úvěrová politika peněžních ústavů

7.1. Řízení úvěrových operací

Politika banky

Cílem většiny bank je stát se významným evropským peněžním ústavem. Podmínkou pro dosažení tohoto i jiných cílů banky je m. j. perfektní organizace vnitřní struktury a efektivita prováděných činností. To např. znamená, že každý zaměstnanec přesně zapadá do organizační struktury banky, zná přesně svou náplň práce a jiné své povinnosti. Chápe důležitost práce, kterou vykonává a cítí za ni zodpovědnost. Projevuje ale také iniciativu i mimo rámec svých povinností, upozorňuje na nedostatky systému a předkládá návrhy na jeho zlepšení. Zároveň je povinen upozorňovat na možná rizika bankovních operací a na skutečnosti, které jsou důležité při řízení rizika. Dvojnásob pak toto vše platí u úvěrových operací.

Organizace úvěrového úseku

Na organizaci úvěrového úseku je kladen velký důraz, protože právě úvěrové operace mohou být jedním z nejdůležitějších prostředků k dosažení cílů banky. Přinášejí s sebou jednak možnost vysokých zisků, ale zároveň i vysokou míru rizika. Toto riziko je nutné systematicky řídit a minimalizovat.

Při řízení rizika je nutné brát v úvahu jak vnější tak i vnitřní rizikové faktory. K jejich minimalizaci je nezbytné jednoznačné rozdělení pravomocí v bance. Není např. žádoucí, aby pracovník, který navrhuje úvěr ho zároveň i schvaloval. Kompetence jsou v úvěrovém úseku rozděleny i pokud jde o výši poskytovaných úvěrů. Jednotliví úvěroví pracovníci mají svůj úvěrový limit, v rámci něhož jsou oprávněni schvalovat úvěry. Pokud je částka požadovaného úvěru vyšší než úvěrový limit daného pracovníka, je nutné schválení jiným oprávněným pracovníkem s vyšším limitem.

Hlavní úkoly úvěrového úseku

Úkoly úvěrových pracovníků vycházejí z celkové strategie banky. Hlavní zásadou při řízení úvěrových obchodů je snaha o co nejvyšší rentabilitu, nebo-li návratnost vložených prostředků, dále solventnost, tzn. co možná nejvíce minimalizovat riziko bankovního podnikání a předcházet tak úpadku banky a zároveň nenechat klienty pocítit následky

případného špatného hospodaření. V neposlední řadě je to likvidita, tedy schopnost banky dostát svým závazkům a vyplácet řádně vklady a úroky svým věřitelům.

Postup při poskytování úvěru

První kontakt mezi bankou a klientem má zpravidla podobu úvodní schůzky, na níž si obě strany vyjasňují své potřeby, cíle a podmínky.

Klient vyplní bankou vytvořený formulář viz. příloha č. 11, který slouží jako oficiální písemná žádost klienta o poskytnutí úvěru. Kromě vyplněného formuláře musí klient doložit doklady, které se mění podle druhu a účelu požadovaného úvěru viz. příloha č. 12 .

Standardně používané přílohy k žádosti o poskytnutí úvěru:

Úvěry určené podnikatelům	Úvěry určené soukromým osobám
Účetní výkazy (rozhava, výkaz zisku a ztráty, výkaz o peněžních tocích	Potvrzení o výši příjmů viz. příloha č. 13 , kopie občanského průkazu, kopie pracovní smlouvy
Podnikatelský záměr*	Údaje o ručitelích
Finanční projekt – tj. předpokládaný vývoj položek základních účetních výkazů během trvání úvěrového vztahu	Smlouva o životním pojištění Smlouva o stavebním spoření
Výpis z obchodního rejstříku, živnostenský list, výpis z evidence nemovitostí, znalecký posudek	Výpis z listu vlastnictví nemovitosti Tržní odhad nemovitosti

***Podnikatelský záměr** – dokument, ve kterém podnikatel komplexním způsobem charakterizuje svou firmu a její předmět podnikání, s ohledem na předpokládané využití požadovaného úvěru. Zahrnuje popis podnikatelského subjektu, informace o zamýšleném využití prostředků získaných půjčkou, popis výrobků, resp. služeb, zhodnocení konkurence a dodavatelsko-odběratelských vztahů, organizační, provozní a marketingové plány³³.

Způsob a rozsah úvěrové analýzy se liší podle druhu úvěru. Tedy u úvěrů, kdy příjemcem je podnik a u spotřebních úvěrů, které jsou poskytovány soukromým fyzickým osobám. Banka posuzuje jak schopnost klienta splácet úvěr, tak bonitu klienta, tedy schopnost klienta úvěr získat.

³³ Šenkýřová B. a kol.: Bankovníctví II. Grada Publishing, Praha 1998

Podnikatelský záměr je nejdůležitější přílohou při poskytování úvěru podnikatelům. Při hodnocení banka vychází např. z délky praxe v oboru, zkušeností s řídicí činností, z kvality plánů managementu, jeho dosavadních výsledků a zejména z reálnosti plánu. Neméně důležitá je ale i finanční zainteresovanost managementu, která by měla být zárukou maximální snahy o prosperitu podniku.

Dále se posuzuje zvolený obor podnikání, výrobky nebo služby, které bude firma svým zákazníkům nabízet. Banku také zajímá, jaká je cílová skupina zákazníků, které chce firma především oslovit a proč by měli zákazníci kupovat právě její výrobky nebo využívat její služby. Hlavními faktory ovlivňujícími rozhodnutí zákazníka jsou např. užité vlastnosti výrobku nebo služby, jejich cena, kvalita, servis a reklama. S tím úzce souvisí konkurence, která nutí firmu udržovat určitou kvalitu výrobků a služeb. Banka zajišťuje prostřednictvím klienta, ale i jiných zdrojů, jak velká je konkurence na cílovém trhu firmy, co všechno konkurence podniká, např. v oblasti reklamy, servisu apod., aby zákazníka oslovila a zda má skutečně úspěch. Dále srovnává možnosti a zdroje dané firmy s konkurencí a odhaduje pravděpodobnost jejího úspěchu u zákazníka.

Poté banka hodnotí finanční situaci klienta a jeho schopnost splácet úvěr. Jedná se o rozbor finančních výkazů, které klient předkládá bance, tj. účetní výkazy za minulá období, plánovaný provozní rozpočet, popř. cash flow. Výkaz o peněžních tocích, tzv. cash flow není nezbytně nutný, banka ho může díky svému softwaru velice snadno získat spolu s ostatními důležitými ukazateli pouhým zadáním rozvahy, výkazu zisku a ztráty a některých dodatečných informací do programu banky.

Výsledkem úvěrové analýzy je návrh na poskytnutí úvěru, který úvěrový pracovník předá ke schválení.

Velmi důležité je posouzení bonity klienta. Osobní bonita klienta nevyplývá pouze z číselných údajů a ukazatelů jeho hospodaření, ale zejména z pozitivních současných a předchozích zkušeností banky s daným zákazníkem, ale i jiných bank. K získání takových informací banka využívá úvěrový registr. Úvěrový registr je podrobněji popsán v kapitole č. 6. 4.

Banky při posuzování potenciálního dlužníka využívají bodovací metodu. Tato metoda se nazývá **Credit scoring**. Vychází z exaktního vyhodnocení relevantních údajů o klientovi na základě matematicko statistických metod³⁴. Podstatou credit scoringu je posoudit schopnost klienta splácet úvěr na základě standardizace bodování. Výsledný

³⁴ Šenkýřová B. a kol.: Bankovníctví II. Grada Publishing, Praha 1998

počet bodů je rozhodující pro poskytnutí či odmítnutí úvěru a pro určení výše rizikové přírážky k úrokové sazbě.

Pokud je úvěr schválen scoringovým oddělením na základě návrhu na poskytnutí úvěru, vypracovaného úvěrovým pracovníkem, je nutné ještě provést zajištění úvěru. Po zápisu zástavního práva a jeho vyznačení na novém výpisu z listu vlastnictví lze čerpat úvěr. Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí viz. příloha č. 14.

7. 2. Životní cyklus úvěru

Analýza a vyhodnocení potenciálního rizika

Každý úvěrový vztah mezi bankou a jejím klientem (dlužníkem) prochází určitým životním cyklem. I když je každý úvěr jiný, zní na jinou částku, jiného klienta i jiné časové rozpětí, v základních rysech jsou životní cykly jednotlivých úvěrů shodné. Mluvíme tedy o standardním životním cyklu úvěru.

Životní cyklus úvěru začíná samotným **vstupem klienta** s žádostí o úvěr. Zde získává od úvěrových pracovníků obecné informace o podmínkách poskytování úvěrů, jejich zajištění a splacení. Dozvídá se také, které dokumenty a výkazy má dát bance k posouzení před vypracováním úvěrového návrhu.

Úvěrový pracovník nashromáždí potřebné informace o klientovi, jejichž zdrojem nemusí být výhradně klient sám, ale i jeho odběratelé, dodavatelé, úvěrový registr apod. Tyto informace pak analyzují a hodnotí potenciální úvěrové riziko. Následně vypracují **úvěrový návrh**, ve kterém schválení úvěru buď doporučí nebo nikoli. Své rozhodnutí v úvěrovém návrhu náležitě zdůvodní.

Úvěrový návrh se stanovisky úvěrového pracovníka se dostává do rukou pracovníků s odpovídajícími pravomocemi, kteří ještě jednou zváží všechna rizika úvěru. Jestliže dojdou k závěru, že poskytnutí žádaného úvěru není v rozporu se zájmy banky, tento úvěrový návrh schválí a s klientem následně uzavřou příslušné smlouvy. V tomto okamžiku vzniká **úvěrový vztah**. V další fázi klient čerpá získané finanční prostředky a po čase je na základě smlouvy začíná splácet. Během této doby provádí banka tzv. **monitorování úvěrové angažovanosti**, to znamená, že průběžně sleduje a vyhodnocuje dodržování podmínek úvěrové smlouvy, resp. úvěrové riziko a odpovídajícím způsobem reaguje na jeho zhoršení. O provedených kontrolách banka vede písemné záznamy.

Životní cyklus úvěru

Standardní životní cyklus úvěru končí splacením celého závazku nebo jeho obnovou, v horším případě přeřazením standardního úvěru mezi úvěry sledované, k jejichž řízení se používají zvláštní předpisy. Do režimu ohroženého úvěru přechází standardní úvěr automaticky překročením lhůty 30 dnů po splatnosti kterékoliv pohledávky. Úvěr je přeřazen do tohoto režimu i na základě rozhodnutí úvěrových pracovníků nebo ředitele pobočky a to na základě zjištěných skutečností, které mohou vést k nesplácení.

V případě, že pominou důvody přechodu do režimu ohrožených úvěrů je úvěr opětně zpracován jako standardní.

7.3. Způsob vymáhání pohledávky peněžními ústavami

Jestliže nepominuly důvody pro přechod úvěru do režimu ohrožených úvěrů a klient úvěr nesplácí, začne banka podnikat další kroky, které vedou k vymáhání pohledávky.

7.3.1. Řešení ohroženého úvěru

1. Notářské uznání dluhu s exekuční doložkou (klient uzná svůj dluh vůči bance)

a) **klient začne splácet úvěr** – banka zváží podle ekonomické situace klienta a splnění účelu financování zda:

- obnoví úvěrový vztah – klient dostane nový splátkový kalendář a splácí dle nových podmínek
- stanoví podmínky pro provedení restrukturalizace závazku klienta. Pokud ten s podmínkami souhlasí, dojde k restrukturalizaci závazku a navržení nového splátkového kalendáře, který stanovuje banka na základě ekonomických možností klienta, ale samozřejmě i s ohledem na co nejoptimálnější dobu splácení pro banku.

b) **klient úvěr nesplácí** – banka podává návrh na výkon rozhodnutí (poplatek činí 4% z žalované částky).

2. Klient svůj dluh bance neuzná

a) **banka podává žalobu na vydání platebního rozkazu**. Klientovi je opět zaslána výzva na zaplacení závazku. Pokud klient stále neplatí, podává banka návrh na výkon rozhodnutí.

b) banka podává návrh na prohlášení konkurzu.

Banky se snaží, pokud je to možné, dohodnout se s klientem na uznání závazku, přičemž dochází na obou stranách k určitým kompromisům, protože to znamená rychlejší návratnost dluhu než soudní cestou. Banky monitorují aktuální situaci každého ohroženého úvěru většinou jedenkrát měsíčně a z každého jednání je proveden přesný záznam.

8. Závěr

Stav českého bankovního sektoru se zlepšuje, což je do jisté míry zásluha zahraničních vlastníků největších bankovních ústavů. Průměrný rating českých bank je v současnosti na stupni A1. Z hlediska stability a finanční situace zaznamenal bankovní sektor jako celek v roce 2004 příznivý vývoj. Po několika letech nedošlo ke krachu banky, v žádné bance nebyla zavedena ani neprobíhala nucená správa. Stabilní situace bankovního sektoru byla podpořena pokračujícím růstem české ekonomiky, taženým především investicemi, spotřebitelskou poptávkou a rovněž vysokou dynamikou exportu. Jedním z důvodů je i lepší dohled a rozšíření bankovních služeb pro drobnou klientelu. Dalšímu rozvoji bankovního sektoru v České republice pomůže i vylepšení konkurzního zákona a harmonizace právních předpisů včetně dohledu.

V současné době dochází ke sjednocení bankovního dohledu. Počínaje 1. dubnem 2006 jsou integrovány všechny dozorové instituce českého finančního trhu pod Českou národní banku. Vznikne tedy jednotný dohled nad celým finančním trhem v České republice. Dojde tak ke zkvalitnění dohledu a ke snížení nákladů pro stát i finanční instituce. Sjednocení dohledů přinese výhodu i účastníkům finančního trhu, kteří dosud museli posílat shodné výkazy na více míst.

V posledních letech bylo projednáno několik zákonů, které pozici věřitele posilují. V roce 2000 byl přijat zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, novelizován byl zákon č. 94/1996 Sb. o konkurzu a vyrovnání. V roce 2001 byl přijat zákon č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech (exekuční řád). Na začátku roku 2002 začaly fungovat úvěrové registry.

Jednou z podstatných změn, které vstoupily v účinnost od 1. 1. 2001, je sjednocení úpravy zástavního práva v našem právním řádu. Úprava smluvního zástavního práva již není upravena ve dvou právních předpisech (v občanském i v obchodním zákoníku), ale již pouze v právu občanském.

Průzkum, který byl v jednotlivých peněžních ústavech proveden, ukazuje, že banky postupují velmi podobně. Jejich platné předpisy se prakticky neliší, peněžní ústavy mají velmi podobné požadavky. Bylo proto možné vypracovat jednotný postup při žádosti klienta o úvěr, postup banky při poskytování úvěrů a při zajišťování úvěrové angažovanosti mezi bankou a klientem, který je všeobecně platný ve všech porovnávaných bankovních ústavech. Z průzkumu dále vyplynulo, že peněžní ústavy nemají velký prostor pro

individuální přístup k problému zajišťování úvěrové angažovanosti, ale liší se ve způsobu schvalování úvěrů a ve schopnosti správně odhadnout míru podnikatelského rizika. To je hlavním důvodem, proč existují rozdíly v počtu klasifikovaných a ztrátových úvěrů v uvedených bankách.

Bance Oberbank, a. s. by bylo možné doporučit, na základě analýzy její činnosti, zjednodušení žádosti o privátní úvěr. Tento typ žádosti, který se v současné době používá, lze použít pro úvěry hypoteční nebo účelové nad 100 000 Kč. Pro privátní úvěry do 100 000 Kč by bylo vhodné vypracovat podstatně jednodušší žádost o úvěr. Usnadnilo by to jednání s klienty, protože by bylo možné vyplnit tuto jednodušší žádost přímo na přepážce. Zatímco v Komerční bance, a. s. nebo Bance Raiffeisenbank, a. s. dostane klient kontokorentní úvěr zcela automaticky k běžnému účtu, v Oberbank musí klient vyplnit žádost o poskytnutí kontokorentního úvěru, což většinu klientů zrazuje od otevření účtu v této bance. Podle mého názoru není potřeba u tohoto typu úvěru takto obsáhlá administrativa.

Z provedeného průzkumu vyplývá, že úvěrová politika banky je hlavním měřítkem jejího rozvoje. Všeobecně se dá říci, že kvalita úvěrového portfólia jednotlivých bank se výsledkem kvalitnějšího monitorování úvěrových procesů stále zlepšuje. Celý průzkum ukazuje, že standardní zajišťování úvěrů v bankách je v podstatě shodné a odpovídá platné právní legislativě, kde zajišťování a ručení upravuje v občanském zákoníku § 152 – 180 a v obchodním zákoníku § 303 - 312.

9. Přehled použité literatury

1. Dvořák P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde Praha, Praha, 1999
2. Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha, 2004
3. Holešovský M.: Zástavní právo, ručení, bankovní záruka, Newsletter Praha, 1994
4. Šenkýřová B. a kol.: Bankovníctví I. Grada Publishing, Praha, 1997
5. Šenkýřová B. a kol.: Bankovníctví II. Grada Publishing, Praha, 1998
6. Waterhouse P.: Základy bankovníctví. Management Press, Praha, 1996
7. Waterhouse P.: Úvod do řízení úvěrového rizika. Management Press, Praha, 1994
8. Waterhouse P.: Zásady řízení úvěrů. Management Press, Praha, 1999
9. Kroh M.: Jak si vzít úvěr. Grada Publishing, Praha, 1999
10. Jehlička a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání. C. H. Beck, Praha, 2004
11. Polidar V.: Management bank a bankovních obchodů. Ekopress, Praha 1999
12. Výroční zpráva ČNB
13. Výroční zpráva Oberbank a. s., 2004
14. Výroční zpráva Komerční banky a. s., 2004
15. Výroční zpráva Raiffeisenbank a. s., 2004
16. www.gov.cz
17. www.idnes.cz

10. Seznam příloh

1. Přehled bank
2. Úvěry v číslech
3. Smlouva o úvěru
4. Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru
5. Ručitelské prohlášení
6. Směnka
7. Seznam základních dokumentů pro účely ocenění
8. Zástavní smlouva
9. Zástavní smlouva
10. Zástavní smlouva
11. Žádost o poskytnutí osobního úvěru
12. Podklady požadované k žádosti o privátní úvěr
13. Potvrzení o výši pracovního příjmu
14. Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí

Příloha č. 1

Přehled bank a poboček zahraničních bank k 31. 12. 2004

I. Banky

Banka	Zahájení činnosti	Základní kapitál v mil. Kč (zapsaný)	Počet bankovních míst v ČR	Počet bankovních míst v zahraničí	Evidenční počet pracovníků
BAWAG Bank CZ, a.s.	1.2.1991	1 709	1		130
BAWAG International Bank CZ, a.s.	12.5.1992	1 000	3		131
CALYON BANK CZECH REPUBLIC, a.s.	12.11.1992	600	1		85
Citibank a.s.	24.6.1991	2 925	4		663
Česká exportní banka, a.s.	1.7.1995	1 650	0		119
Česká spořitelna, a.s.	1.1.1969	15 200	647		11 128
Českomoravská hypoteční banka, a.s.	10.1.1991	1 319	36		362
Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.	1.3.1992	2 132	6		264
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	8.9.1993	1 500	0		595
Československá obchodní banka, a.s.	1.1.1965	5 105	218	85	8 436
eBanka, a.s.	1.1.1991	1 042	174		899
GE Capital Bank, a.s.	22.6.1998	510	192		2 127
HVB Bank Czech Republic a.s.	1.7.1992	5 125	25		1 265
HYPO stavební spořitelna a.s.	1.10.1994	500	10		124
IC Banka, a.s.	6.4.1994	500	1		37
J&T BANKA, a.s.	18.12.1992	501	0		112
Komerční banka, a.s.	1.1.1990	19 005	341		7 276
PFF banka, a.s.	1.9.1993	500	2		108
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	7.9.1993	650	0		195
Raiffeisenbank a.s.	1.7.1993	2 500	48		1 109
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	1.7.1994	750	0		241
Volksbank CZ, a.s.	1.1.1994	750	19	1	455
Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.	16.12.1993	500	0		363
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	11.11.1993	550	0		181
Wüstenrot hypoteční banka a.s.	23.12.2002	600	0		46
Živnostenská banka, a.s.	rok 1868	1 360	36		811

II. Pobočky zahraničních bank

Banka	Zahájení činnosti	Země centrály	Počet obchodních místních jednotek v ČR	Počet obchodních místních jednotek v zahraničí	Evidenční počet pracovníků
ABN AMRO Bank N.V.	6.5.1993	Nizozemsko	1		117
COMMERZBANK Aktiengesellschaft, pobočka Praha	1.12.1992	SRN	4		213
Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka	1.12.1993	SRN	0		66
HSBC Bank plc - pobočka Praha	1.5.1997	Velká Británie	0		40
ING Bank N.V.	1.9.1993	Nizozemsko	0		204
Oberbank AG pobočka Česká republika	20.3.1995	Rakousko	6		56
Raiffeisenbank im Stiftland eG pobočka Cheb, odštěpný závod	2.1.1995	SRN	2		35
Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Praha	14.1.1993	Slovensko	1		27
Waldviertler Sparkasse von 1842	1.5.1994	Rakousko	7		140

III. Banky v likvidaci, konkurzním řízení

Banka	Zahájení činnosti	Odněti licence
AB Banka, a.s. v likvidaci	1.4.1991	15.12.1995
Agrobanka Praha, a.s. v likvidaci	1.7.1990	2.9.1998
COOP BANKA, a.s. v likvidaci	24.2.1992	6.5.1998

III. Banky v likvidaci, konkurzním řízení (pokračování)

Banka	Zahájení činnosti	Odnětí licence
Česká banka, akciová společnost Praha - v likvidaci	28.2.1992	15.12.1995
EKOAGROBANKA, a.s. v likvidaci	1.11.1990	31.5.1997
Kreditní banka Přešt, a.s. - v likvidaci	1.1.1991	8.8.1996
Kreditní a průmyslová banka a.s.	1.4.1991	31.8.1995
Moravia Banka, a.s. v likvidaci	2.7.1992	9.11.1999
Přeštská banka a.s. - v likvidaci	1.10.1993	4.7.2003
Pragobanka, a.s.	1.10.1990	24.10.1998
První slezská banka a.s., v likvidaci	12.1.1993	13.5.1996
Realtbanka, a.s.	1.11.1991	17.4.1997
Union banka, a.s. *v likvidaci*	15.11.1991	2.5.2003
UNIVERSAL BANKA, a.s.	15.2.1993	10.2.1999
Velkomoravská banka, a. s.	3.11.1992	10.7.1998

IV. Banky zaniklé bez likvidace

Banka	Zahájení činnosti	Zánik licence	Důvod
Bank Austria (ČR) a.s.	1.1.1992	30.6.1998	fúze
Bank Austria Creditanstalt Czech Republic, a.s.	1.4.1991	1.10.2001	fúze
HYPO-BANK CZ a.s.	26.2.1992	31.12.1998	fúze
Poštovní banka a.s.	1.1.1991	1.1.1994	fúze
Westdeutsche Landesbank (ČZ) a.s.	činnost nebyla zahájena	20.1.1998	nezahájení činnosti

V. Banky zaniklé s likvidací

Banka	Zahájení činnosti	Zánik licence	Ukončení likvidace
Evrobanka, a.s.	1.10.1991	30.6.1997	7.3.2001
Banka Bohemia, a.s.	1.2.1991	neodřata	9.10.2003
Baska a.s.,	13.12.1990	31.3.1997	4.2.2004

VI. Bývalé banky v současnosti působící již jen jako a.s. bez povolení působit jako banka

Banka	Zahájení činnosti	Zánik licence
BANKA HANÁ, a.s.	11.1.1991	1.12.2000
Erste Bank Sparkassen (ČR) a.s.	1.2.1993	30.9.2000
Foresbank, a.s.	7.9.1993	1.3.1999
IP Banka, a.s.	1.1.1990	7.8.2002
SOCIETE GENERALE BANKA, a.s.	15.4.1991	18.11.1999

VII. Pobočky, jejichž licence zanikla

Banka	Zahájení činnosti	Zánik licence	Důvod
SOCIETE GENERALE, pobočka Praha	1.1.1998	31.3.2002	fúze

VIII. Bývalý státní peněžní ústav (transformace na nebankovní subjekt)

Banka	Zahájení činnosti	Zánik licence
Konsolidační banka Praha, s.p.ú.	23.2.1993	31.8.2001

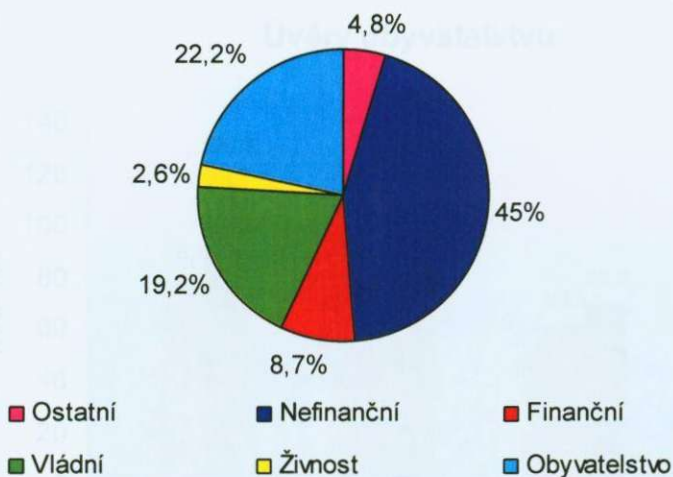
Struktura a vývoj úvěrů v číslech

(banky s licenci k 31. 12. 2004)

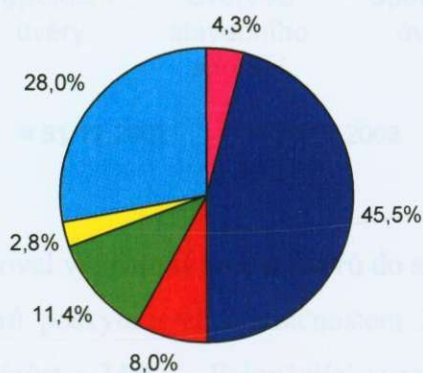
Celkový objem čistých úvěrů klientům poskytnutých bankami¹¹ na konci roku 2004 dosáhl 1 073,9 mld. Kč, což představuje meziroční růst o 7,8 %. Objem hrubých úvěrů k 31. 12. 2004 činil 1 099,9 mld. Kč a v tomto případě jde za stejné období o růst ve výši 7,3 %.

Struktura úvěrů podle ekonomických sektorů

k 31. 12. 2003



k 31. 12. 2004



Meziroční nárůst úvěrové emise zaznamenaly, stejně jako v roce 2003, všechny skupiny bank s výjimkou poboček zahraničních bank. V absolutním vyjádření nejvíce narostl objem úvěrů v případě velkých bank, o 33,6 mld. Kč (resp. 5,5 %). Druhý největší nárůst dosáhly stavební spořitelny s 23,8 mld. Kč (31,5 %). Úvěry poskytnuté středními bankami se zvýšily o 17,3 mld. Kč (8,4 %), malými bankami pak o 8,9 mld. Kč (41,8 %). Úvěry podnikové sféře tvoří nadále nejvýznamnější složku úvěrové emise s podílem 45,5 %. V

absolutním vyjádření činil na konci roku 2004 objem úvěrů poskytnutých subjektům podnikajícím v nefinanční sféře 459,5 mld. Kč, což představuje ve srovnání s koncem roku 2003 nárůst o 7,5 %. Zlepšující se situace podnikové sféry, růst průmyslové produkce a investic spolu s přetrvávajícím prostředím nízkých úrokových sazeb umožňuje řadě podnikatelských subjektů získat bankovní úvěr či zvýšit svou stávající zadluženost. V roce 2004 pokračovalo snižování objemu úvěrů poskytnutých vládním institucím, které poklesly o 27,6 %, což se projevilo i ve snížení jejich podílu na celkové úvěrové emisi z 19,2 % na 11,4 %. Tento vývoj souvisí zejména s postupným omezováním aktivit České konsolidační agentury a týká se především skupiny velkých bank.

Úvěry obyvatelstvu



V roce 2004 pokračoval významný nárůst úvěrů do sektoru obyvatelstva. Na konci roku 2004 činil objem úvěrů poskytnutých domácnostem 283,3 mld. Kč, což v meziročním srovnání představuje nárůst o 34,4 %. Pokračující vysoká tempa růstu úvěrů obyvatelstvu se promítají do měnící se struktury úvěrového portfolia. Základna pro stanovení temp meziročních přírůstků úvěrů poskytovaných obyvatelstvu se zvyšuje každým rokem přibližně o jednu třetinu. Úvěry poskytnuté do sektoru obyvatelstva již činí 28,0 % celkových úvěrů (o rok dříve to bylo 22,2 %).

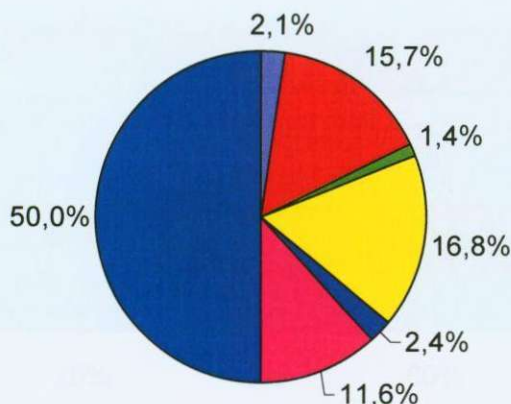
Podíl hypotečních úvěrů na celkových úvěrech poskytnutých obyvatelstvu vzrostl v roce 2004 z 37,3 % na 42,4 %, podíl úvěrů ze stavebního spoření se v roce 2004 v podstatě

nezměnil, činil 29,4 %. Dynamika růstu spotřebitelských úvěrů se v roce 2004 dále snížila na 13,7 % (snížení o 3,3 procentního bodu) s poklesem podílu na 24,4 % celkového objemu úvěrů poskytnutých obyvatelstvu.

Hypoteční úvěry poskytované v tuzemsku jsou rozhodujícím faktorem určujícím směr úvěrové emise. V roce 2004 jejich enormní nárůst napomohl postupnému přibližování se úrovni zemí EU, kde poskytování hypotečních úvěrů má nejen dlouhou tradici, ale je důležitým segmentem na trhu bankovních úvěrů. V zemích EU jsou celé dvě třetiny úvěrů poskytnutých do sektoru domácností ve formě hypoték a přibližně 35 % všech bankovních úvěrů (při vyloučení úvěrů finančním a vládním institucím) má rovněž tuto formu. I když zatím v absolutním porovnání není možné rozvinutému a tradičnímu trhu EU konkurovat, směr, kterým se vydaly hypotéky, znamená přibližování se EU.

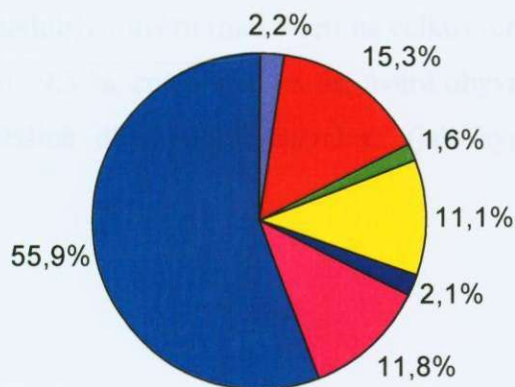
Struktura úvěrů podle ekonomických odvětví

k 31. 12. 2003



- zemědělství
- stavebnictví
- doprava
- ostatní
- zpracovatelský průmysl
- pěněžnictví a pojišťovnictví
- obchod a pohostinství

k 31. 12. 2004



Pozn.: Pouze úvěry poskytnuté v České Republice

Ve struktuře úvěrů podle ekonomických odvětví nedošlo v meziročním srovnání k významným posunům. Výjimkou byl pokles objemu úvěrů do sektoru peněžnictví a pojišťovnictví o téměř 30 % na 112,0 mld. Kč, což se projevilo v poklesu podílu těchto úvěrů na celku ze 16,8 % na 11,1 %. K tomuto vývoji přispělo splácení úvěrů Českou konsolidační agenturou, která je součástí tohoto segmentu. Položka ostatních úvěrů zahrnuje rovněž úvěry poskytnuté obyvatelstvu, což byl hlavní důvod meziročního růstu jejího podílu z 50,0 % na 55,9 %.

Struktura úvěrů podle doby poskytnutí



Z pohledu doby splatnosti poskytnutých úvěrů došlo v roce 2004 k dalšímu významnému zvýšení podílu dlouhodobých úvěrů (nad 5 let) na celkových úvěrech. Objem těchto úvěrů v roce 2004 vzrostl o 19,3 %, což odráží nárůst úvěrů obyvatelstvu na bytové účely, které mají v převážné většině dlouhodobý charakter (jak hypoteční úvěry, tak úvěry ze stavebního spoření).

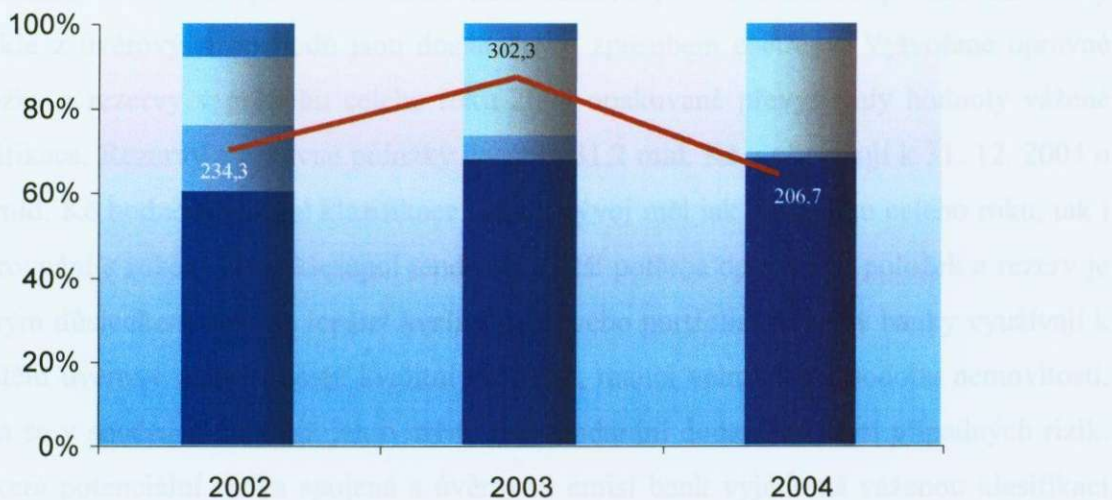
Struktura klasifikovaných a ohrožených úvěrů

	31.12.02	31.12.03	31.3.04	30.6.04	30.9.04	31.12.04
Klasifikované úvěry v mil. Kč	147 102	114 009	116 212	114 190	111 358	118 826
v % z celkového objemu úvěrů	15,8	11,2	11,2	10,8	10,2	10,8
Ohrožené úvěry v mil. Kč	75 770	49 608	49 955	47 127	47 147	44 506
v % z celkového objemu úvěrů	8,1	4,9	4,8	4,5	4,3	4,1
v tom:	v mil. Kč					
sledované úvěry	71 332	64 400	66 257	67 063	64 211	74 320
nestandardní úvěry	27 515	19 298	19 416	18 371	19 376	19 344
pochybné úvěry	11 689	6 913	7 375	6 886	5 772	5 306
ztrátové úvěry	36 566	23 398	23 165	21 869	21 998	19 587
v tom:	v %					
sledované úvěry	48,5	56,5	57,0	58,7	57,7	62,5
nestandardní úvěry	18,7	16,9	16,7	16,1	17,4	16,3
pochybné úvěry	7,9	6,1	6,3	6,0	5,2	4,5
ztrátové úvěry	24,9	20,5	19,9	19,2	19,8	16,7

Klasifikované úvěry k 31. 12. 2004 dosáhly 118,8 mld. Kč, což představuje proti konci předcházejícího roku mírný nárůst o 4,2 %. Vzhledem k významnému růstu celkového objemu clientských pohledávek však došlo k meziročnímu poklesu podílu klasifikovaných pohledávek na jejich celkovém objemu z 11,2 % na 10,8 %.

Nárůst klasifikovaných pohledávek byl způsoben meziročním zvýšením objemu sledovaných pohledávek o 15,4 %, tj. kategorie pohledávek, která má nejmenší rizikovitost. K většímu nárůstu sledovaných úvěrů přitom došlo až v samotném závěru roku, kdy některé banky do této kategorie přeřadily část svých standardních pohledávek z důvodu možného zhoršení ekonomické situace některých klientů.

Objem ohrožených úvěrů (tj. úvěrů klasifikovaných bankami jako nestandardní, pochybné či ztrátové), které již vykazují větší míru rizika, pokračoval v roce 2004 v příznivém vývoji, když meziročně poklesl o 10,3 %. Ke konci roku 2004 činil 44,5 mld. Kč, což představuje 4,1 % objemu celkových clientských pohledávek.



- Splaceno standardním způsobem
- Prodáno jinému subjektu
- Změna klasifikace
- Ostatní

Bankovní dohled ČNB sleduje a pravidelně vyhodnocuje ukazatel vážené klasifikace, který umožňuje přepočítání úvěrů s různou mírou pravděpodobnosti nesplácení dlužníkem na jednotnou základnu. Ukazatel vážené klasifikace tak dává možnost vyhodnotit a sumarizovat skutečně ohrožené klasifikované úvěry mnohem přesněji, než je tomu u pouhého součtu objemů v jednotlivých kategoriích klasifikovaných úvěrů. Vážená klasifikace úvěrů na konci roku 2004 dosáhla 27,9 mld. Kč, což představuje 2,6 % z celkového objemu poskytnutých úvěrů. Vážená klasifikace dlouhodobě klesá, vzhledem k dokončenému očištění bankovního sektoru se však tento pokles již významně zpomalil. V meziročním srovnání došlo v roce 2004 ke snížení objemu vážených klasifikovaných úvěrů o 13,6 % oproti 37,3 % o rok dříve a 43,8 % průběhu roku 2002.

Krytí potenciálních ztrát z úvěrového portfolia



Kvalita úvěrového portfolia bankovního sektoru je velmi dobrá, potenciální ztráty vzniklé z úvěrových obchodů jsou dostatečným způsobem ošetřeny. Vytvořené opravné položky a rezervy v průběhu celého roku 2004 opakovaně převyšovaly hodnoty vážené klasifikace. Rezervy a opravné položky dosáhly 31,2 mld. Kč a převyšují k 31. 12. 2004 o 3,3 mld. Kč hodnotu vážené klasifikace. Jejich vývoj měl jak v průběhu celého roku, tak i ve srovnání s rokem 2003 klesající tendenci. Nižší potřeba opravných položek a rezerv je přímým důsledkem stále se lepšící kvality úvěrového portfolia. Ačkoliv banky využívají k zajištění úvěrové emise rovněž kvalitní kolaterál, mající velmi často podobu nemovitosti, jedná se v současné době již jen o určité nadstandardní dodatečné krytí případných rizik. Veškerá potenciální rizika spojená s úvěrovou emisí bank vyjádřená váženou klasifikací jsou stejně, jako to již bylo platné pro období následující po roce 2002, plně kryta rezervami a opravnými položkami.

ÚVĚROVÁ SMLOUVA

č. /1/01

Raiffeisenbank a.s., Olbrachtova 2006/9, 140 21 Praha 4, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 2051, kterou zastupují:

vyplň,
vyplň,
(dále jen „Banka“)

a

(dále každý samostatně označován jako „účastník na straně Klienta“ či všichni společně jako „Klient“)

uzavírají tuto Úvěrovou smlouvu č. /1/01 (dále jen „Smlouva“). Tato Smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění změn a doplňků, platnými Všeobecnými obchodními podmínkami Raiffeisenbank a.s. a Obchodními podmínkami Raiffeisenbank a.s. pro poskytování hypotečních úvěrů (dále jen „Obchodní podmínky“). Na smluvní vztah založený touto Smlouvou se dále budou aplikovat příslušná ustanovení zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění změn a doplňků a zákona č. 321/2001 Sb. o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru v platném znění (dále jen „zákon o spotřebitelském úvěru“).

1. Předmět Smlouvy, celkový limit Úvěru a účel Úvěru

1.1 Banka se zavazuje poskytnout Klientovi po splnění podmínek stanovených touto Smlouvou peněžní prostředky formou hypotečního úvěru (dále jen „Úvěr“) do výše celkového limitu Úvěru

Kč

(slovy: Korun českých).

Úvěr může být čerpán v období do (dále jen „Období čerpání“).

1.2 Účel Úvěru: Úvěr může být čerpán pouze v souladu s účelem dohodnutým v této Smlouvě a při splnění všech podmínek stanovených touto Smlouvou.

1.3 Financované nemovitosti:

1.4 Klient se zavazuje vrátit Bance poskytnuté peněžní prostředky včetně příslušenství, jakož i uhradit ostatní finanční závazky vyplývající z této Smlouvy.

2. Podmínky a způsob čerpání Úvěru

2.1 Čerpání Úvěru až do výše celkového limitu Úvěru bude Bankou provedeno na základě požadavku Klienta, doplněného o příslušné podklady převedením na běžný účet Klienta, resp. některého z účastníků na straně Klienta č. /5500 vedený u Banky (dále jen „Běžný účet“) nebo na jiný účet Klienta vedený Bankou, na kterém se Banka a Klient dohodnou. Požadavek včetně podkladů je Klient povinen předložit nejpozději 5 pracovních dnů před požadovaným termínem čerpání Úvěru. Prostředky ve prospěch Běžného účtu budou převedeny pouze v případě, že budou splněny podmínky této Smlouvy včetně podmínek uvedených v Obchodních podmínkách, zejména v článku III.4.4 Obchodních podmínek.

- 2.2 Banka posuzuje účelovost každého požadovaného i dílčího čerpání Úvěru a je oprávněna odmítnout Klientovi čerpání peněžních prostředků, které nebude řádně doloženo a Bankou odsouhlaseno nebo kde vzniknou pochybnosti o účelovosti požadovaného i kteréhokoli dřívějšího čerpání podle podmínek této Smlouvy nebo Obchodních podmínek.
- 2.3 Smluvní podmínky čerpání Úvěru jsou uvedeny v následujícím odstavci, resp. následujících odstavcích článku 2. této Smlouvy, s tím, že v případě postupného čerpání musí být splněny vždy i podmínky stanovené pro čerpání do předchozí výše Úvěru

- 2.4 První čerpání
2.5 Druhé čerpání
2.6 Třetí čerpání
2.7 Čtvrté čerpání
2.8 Páté čerpání
2.9 Šesté čerpání
2.10 Sedmé čerpání
2.10 Osmé čerpání



3. Závazky, Další závazky

- 3.1 Závazky Klienta:

4. Splácení Úvěru, úroků a poplatků

- 4.1 Klient se zavazuje splácet Úvěr v pravidelných měsíčních splátkách ve výši
Kč

(slovy: Korun českých),

které zahrnují splátku jistiny a úroku v souladu s článkem 5 této Smlouvy.

Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven na 18. den příslušného měsíce. První anuitní splátka je splatná 18. dne měsíce následujícího po poslední samostatné splátce úroku. Za den dočerpání Úvěru se pro účely této Smlouvy považuje den, ve kterém došlo k vyčerpání částky odpovídající celkovému limitu Úvěru, tedy připsání peněžních prostředků ve prospěch Běžného či jiného účtu sjednaného dle článku 2. odst. 2.1 této Smlouvy nebo den, jehož uplynutím dojde k ukončení Období čerpání, nebo den, kdy Bance bylo doručeno písemné oznámení Klienta o tom, že nebude Úvěr do celkového limitu čerpat.

- 4.2 Výše splátky dle článku 4. odst. 4.1 této Smlouvy je pro dobu platnosti úrokové sazby sjednána jako maximální. Po dni dočerpání Úvěru zašle Banka Klientovi Oznámení o ukončení čerpání, o skutečně vyčerpané částce jistiny Úvěru, o datu ukončení platnosti sjednané úrokové sazby a o přesné výši splátky. V případě, že poté, co byl Úvěr dočerpán, dojde na základě dodatečné kalkulace ke snížení výše splátky sjednané v článku 4. odst. 4.1 této Smlouvy, Banka oznámí Klientovi novou výši splátky a

Klient je nadále povinen splácet Bance splátku ve výši stanovené v oznámení a to ode dne, kdy mu oznámení o nové výši splátky bylo doručeno.

- 4.3 Konečná splatnost Úvěru, úroků z Úvěru a ostatních finančních závazků vyplývajících z této Smlouvy, pokud Smlouva nestanoví jiné datum splatnosti, je sjednána po uplynutí měsíců po 18. dni měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byl Úvěr dočerpán, přičemž počet splátek je stanoven na .
- 4.4 Splátky Úvěru, úroků, poplatků, popř. smluvních pokut a úroků z prodlení budou Bankou inkasovány k tíži Běžného účtu za podmínek stanovených touto Smlouvou. Po celou dobu platnosti této Smlouvy není oprávněn Klient Běžný účet zrušit. Klient tímto výslovně zmocňuje Banku k inkasu splátek a ostatních dlužných částek, zejména poplatků, smluvních pokut, náhrad a sankčních úroků. Toto zmocnění má platnost po celou dobu trvání závazků Klienta vůči Bance vzniklých na základě této Smlouvy a Klient není zmocnění až do zániku závazků z této Smlouvy plynoucích oprávněn odvolat. Banka tímto zmocnění přijímá.
- 4.5 Pokud den splatnosti jakékoliv částky podle této Smlouvy připadne na den pracovního klidu, potom je taková částka splatná nejbližší předcházející pracovní den. Klient je povinen zajistit, aby nejpозději v poslední pracovní den předcházející dni, v němž má být splátka podle této Smlouvy uhrazena, byl na Běžném účtu dostatek peněžních prostředků. Pro případ, že v den splatnosti jistiny Úvěru, úroků, poplatků, pojistného, nákladů a výloh Banky nebude na daném účtu pro spláčení Úvěru dostatek peněžních prostředků, Klient zmocňuje Banku k tomu, aby podle svého uvážení zatížila dlužnou částkou kterýkoli jiný účet Klienta vedený Bankou. Ve všech výše uvedených případech je Banka oprávněna zatížit Běžný účet i do debetu. Klient je v takovém případě povinen uhradit Bance úrok z prodlení (sankční úrok).
- 4.6 Klient je povinen uhradit veškeré své finanční závazky vyplývající z této Smlouvy ke dni splatnosti jednotlivých závazků, nejpозději však k datu splatnosti poslední splátky Úvěru.
- 4.7 Za splnění finančních závazků Klienta vůči Bance se považuje okamžik odepsání hrazené částky z Běžného účtu.

5. Úroková sazba

5.1 V souladu s článkem III. 3. Obchodních podmínek sjednávají tímto Banka a Klient Úrokovou sazbu a roční procentní sazbu nákladů (dále jen „RPSN“) specifikované níže v článku 5. této Smlouvy.

5.2 Úroková sazba:

Výše: % p.a.

Platnost: do nejbližšího 17. kalendářního dne včetně po uplynutí let od podpisu této Smlouvy.

Splatnost úroků : úroky jsou spláceny nejprve samostatně, poté v rámci anuitních splátek. Samostatné spláčení úroku začíná měsícem, ve kterém došlo k prvnímu čerpání Úvěru a končí nejbližším 18. dnem měsíce po dni dočerpání Úvěru (dále jen „den ukončení samostatného spláčení úroku“). První samostatná splátka úroků je splatná k nejbližšímu 18. dni měsíce po dni prvního čerpání Úvěru. Po dni ukončení samostatného spláčení úroku je úrok splatný v rámci anuitního spláčení společně s příslušnou splátkou jistiny Úvěru tak, jak je sjednáno v článku 4.1 této Smlouvy.

5.3 RPSN činí: _____ %.

6. Další platby související s poskynutím Úvěru - poplatky a odměny

6.1 Jednorázový poplatek za sjednání Úvěru.

Výše: Kč

(slovy: Korun českých)

Splatnost: při podpisu této Smlouvy.

- 6.2 Jednorázový poplatek za čerpání Úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch Banky sjednaného v zástavní smlouvě k zajištění pohledávek Banky v souvislosti s poskytnutím Úvěru.

Výše: Kč

(slovy: Korun českých)

Splatnost: k datu prvního čerpání Úvěru.

- 6.3 Pravidelný poplatek za správu Úvěru.

Výše: dle aktuálního Sazebníku odměn a náhrad Banky.

Splatnost: dle aktuálního Sazebníku odměn a náhrad Banky.

- 6.4 Klient se dále zavazuje hradit poplatky a odměny v souladu s touto Smlouvou a platným Sazebníkem odměn a náhrad Raiffeisenbank a.s., a to za podmínek uvedených v článku III.5 Obchodních podmínek. Klient podpisem této Smlouvy vyslovuje s platným Sazebníkem odměn a náhrad Banky souhlas.

7. Zajištění Úvěru

- 7.1 Řádné splacení pohledávky vyplývající z této Smlouvy a s ní souvisejících smluv je zajištěno:

- zástavním právem zřízeným na základě zástavní smlouvy, již byly Bance dány do zástavy následující nemovitosti:
- vinkulací pojistného plnění z pojistné smlouvy - pojištění výše specifikovaných nemovitostí;
- zástavním právem k následující pohledávce:
- vinkulací pojistného plnění z pojistné smlouvy - životní pojištění, provedenou v souladu s podmínkami této Smlouvy;
- směnkou vystavenou v souladu s podmínkami této Smlouvy;
- ručitelským prohlášením vystaveným v souladu s podmínkami této Smlouvy.

- 7.2 Klient se zavazuje, že po dobu trvání úvěrového vztahu nebude jednat tak, aby byl jen částečně zmařil uspokojení Banky jako věřitele. Dále se zavazuje, že po celou dobu platnosti Smlouvy bez předchozího souhlasu Banky neprovede změnu charakteru ani způsobu užívání nemovitostí, ke kterým je za účelem zajištění pohledávek z této Smlouvy zřízeno zástavní právo ve prospěch Banky.

- 7.3 Neplnění podmínek zajištění Úvěru se považuje za neplnění podmínek této Smlouvy a Banka je oprávněna uplatnit opatření ve smyslu Obchodních podmínek. Pro případ odstoupení od této Smlouvy se smluvní strany dohodly, že sjednané zajištění bude trvat i nadále, a to až do doby, kdy bude řádně splněn závazek Klienta vrátit Bance vše, co na základě této Smlouvy získal, včetně příslušenství, a Banka je oprávněna z tohoto zajištění uspokojit svou pohledávku za Klientem.

8. Porušení Smlouvy

- 8.1 Opatření Banky v případě porušení této Smlouvy jsou upravena v Obchodních podmínkách, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy. V případě porušení Obchodních podmínek je Banka oprávněna po předchozím písemném upozornění uplatnit vůči Klientovi nejen opatření dle článku III.7 Obchodních podmínek, ale i uložit mu za každý takový případ porušení smluvní pokutu až do výše 2 % z celkového limitu Úvěru specifikovaného v článku 1. odst. 1.1 této Smlouvy. Klient je povinen uloženou smluvní pokutu řádně uhradit. Úhrada smluvní pokuty se řídí podmínkami stanovenými v článku III.5 Obchodních

podmínek. Tímto není dotčeno právo Banky domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by vzniklá škoda v souhrnu převyšovala výši smluvní pokuty.

- 8.2 Klient tímto souhlasí/ nesouhlasí (označte křížkem příslušné pole; v případě neoznačení žádného pole, se má za to, že Klient souhlasí), aby Banka v případě porušení smluvní povinnosti Klientem, jehož následkem je existence peněžní pohledávky Banky za Klientem ve výši dvou splátek po splatnosti nebo jakékoliv peněžní pohledávky více jak 30 dní po splatnosti, zpracovávala Klientovy osobní údaje, a to v rozsahu: jméno, příjmení, adresa, datum narození, rodné číslo, IČ, druh porušené povinnosti, datum vzniku a splnění porušené povinnosti a výši dlužné částky (dále jen „osobní údaje“). Osobní údaje budou Bankou zpracovávány za účelem informování o porušení smluvní povinnosti Klientem a za účelem ochrany práv Banky a předávány za výše uvedenými účely k dalšímu zpracování zájmovému sdružení právnických osob SOLUS, IČ 69346925 (dále jen „SOLUS“), které vede databázi dlužníků, příp. jeho právnímu nástupci. Klient souhlasí, aby SOLUS při zpracování osobních údajů využil služeb zpracovatelů. Klient souhlasí, že takto zpracovávané osobní údaje včetně rodného čísla SOLUS zpřístupní svým členům, a to výlučně za výše uvedenými účely. Tento souhlas je poskytnut od jeho udělení po dobu trvání smluvního vztahu a dále po dobu 3 let ode dne, kdy došlo k vyrovnání posledního závazku vůči Bance. Výše uvedený souhlas může být Klientem kdykoliv odvolán poté, co Klient plně splatí veškeré peněžité závazky vůči Bance. Aktuální seznam členů SOLUS je na stránkách www.solus.cz a je k dispozici v sídle Banky. Klient potvrzuje, že byl poučen o jeho nárocích souvisejících se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona o ochraně osobních údajů.

9. Závěrečná ujednání

- 9.1 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.
- 9.2 Veškeré smluvní pokuty nemají vliv na Bankou případně uplatňovanou výši náhrady škody a Banka je oprávněna vůči Klientovi uplatňovat náhradu škody i za porušení těch povinností, na které se vztahují uvedené smluvní pokuty.
- 9.3 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou platné Všeobecné obchodní podmínky Raiffeisenbank a.s. a Obchodní podmínky, které se Klient podepsáním této Smlouvy zavazuje dodržovat. Pro případ rozporu této Smlouvy a Obchodních podmínek nebo Všeobecných obchodních podmínek Raiffeisenbank a.s. se smluvní strany dohodly, že přednost má znění této Smlouvy. V případě rozporu mezi ustanoveními platných Všeobecných obchodních podmínek Raiffeisenbank a.s. a Obchodních podmínek mají přednost ustanovení Obchodních podmínek.
- 9.4 Tato Smlouva byla vyhotovena ve ___ vyhotoveních s platností originálu, přičemž každý z účastníků na straně Klienta a Banka obdrží jedno vyhotovení.
- 9.5 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami.
- 9.6 Klient prohlašuje, že všechny údaje poskytnuté Bance v souvislosti s touto Smlouvou jsou pravdivé a úplné, a že nezatajil žádnou okolnost důležitou pro rozhodnutí Banky o poskytnutí požadovaného Úvěru.
- 9.7 Vztahy touto Smlouvou nebo Obchodními podmínkami specificky neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obchodního a občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 9.8 Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory z této Smlouvy budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení, a to jedním rozhodcem, jmenovaným Správcem ze Seznamu rozhodců, vedeného Společností pro rozhodčí řízení a.s., IČ 26421381, se sídlem Praha 2, Sokolská 60, PSČ 120 00 (dále jen „Společnost“), při její existenci, a to podle Jednacího řádu pro rozhodčí řízení Společnosti, Pravidly o nákladech rozhodčího řízení, Organizačním a Kancelářským řádem Společnosti, s jejichž obsahem jsou smluvní strany seznámy a s nimiž se mohou blíže seznámit v sídle Společnosti nebo na:

<http://www.rozhodci-rizeni.cz/>. V případě rozhodování sporů v rozhodčím řízení je rozhodnutí rozhodce o sporu ve věci konečné a na základě tohoto rozhodnutí je možno podat návrh na výkon tohoto rozhodnutí, resp. exekuci. Rozhodčí řízení je neveřejné a jednacím místem je sídlo Společnosti. Rozhodce zpravidla rozhoduje spor bez ústního jednání na základě předložených písemností. Řízení se zahajuje doručením žaloby, přičemž podmínkou jejího projednání je zaplacení poplatku žalobcem za rozhodčí řízení. Rozhodce uvědomí o podání žaloby žalovaného, jemuž zašle kopii žaloby k vyjádření s požadavkem, aby se k žalobě do 7 dnů vyjádřil a případně doložil důkazy, jichž se dovolává a s upozorněním, že jinak jsou skutečnosti uvedené v žalobě považovány za nesporné. Účastníci sporu jsou povinni označit veškeré důkazy k prokázání svých tvrzení. Rozhodčí nález nabývá účinku pravomocného soudního rozhodnutí doručením.

Pro doručování platí tyto zásady: Doručování se provádí poštou, případně osobně. Při doručování poštou straně sporu, jež nebyla zastižena, ačkoliv se v místě doručení zdržuje, se použije přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu o doručování písemností do vlastních rukou, přičemž opětovné doručování zásilky se nevyžaduje a platí, že nevyzvedne-li si adresát zásilku do 10 dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Písemnosti se doručují na adresu žalované strany, uvedené v této Smlouvě, nesdělí-li tato strana písemně adresu jinou, k čemuž se zavazuje, pokud chce, aby jí na tuto jinou adresu byly písemnosti doručovány. V případě, že žalovaná strana tuto svojí povinnost nesplní a zdržuje se na jiné adrese, budou v rozhodčím řízení písemnosti doručovány na žalobci známou adresu a žalovaná strana bere na vědomí, že se tak děje s účinky pro rozhodčí řízení rozhodnými, jako by se na této adrese zdržovala.

, dne 2005

, dne 2005

Raiffeisenbank a.s.

Klient

.....

.....

.....

.....

Potvrzuji, že každý z účastníků na straně Klienta podepsal Smlouvu přede mnou. Totožnost ověřena podle:

Přílohy:

1. Všeobecné obchodní podmínky Raiffeisenbank a.s.
2. Obchodní podmínky Raiffeisenbank a.s. pro poskytování hypotečních úvěrů

Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru č. / /
(fyzické osobě – nepodnikateli)

I. poskytovatel úvěru

Oberbank AG

se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika

zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w

Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**

České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3

zastoupená

IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích

v oddílu A, vložce 7697

(dále ve smlouvě uváděná jako banka nebo Oberbank AG)

II. příjemce úvěru

pan

bytem

r.č.

č. OP

(dále ve smlouvě uváděný jako klient)

Strany smlouvy uvedené shora pod I., II. uzavírají mezi sebou smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru a jeho splacení podle ust. §§ 497 a násl. Obch.Z. a v souladu se zákonem o bankách.

1.

Na základě žádosti klienta a na jeho návrh banka poskytne za podmínek v této smlouvě uvedených klientovi hypoteční úvěr až do částky

CZK

slovy:

Veškeré obraty při poskytnutí, čerpání budou vedeny na úvěrovém účtě č.

Splacení úvěru bude probíhat z klientova běžného účtu č. /8040.

2.

Účel použití úvěru

Poskytnutý úvěr je účelový a bude sloužit výhradně k

3.

Využití a splatnost úvěru

Úvěrové prostředky jsou dány klientu k dispozici na dobu od účinnosti úvěrové smlouvy do . Po tomto datu již nebudou ze strany Oberbank AG poskytnuty žádné úvěrové prostředky.

Úvěr je splatný

Úvěr bude splácen pravidelnými paušálními měsíčními splátkami ve výši _____ počínaje _____ vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce.

Paušální splátka zahrnuje splátku jistiny a úroku.

Poslední splátka k _____ bude ve výši aktuálního zůstatku jistiny a s ní souvisejících úroků.

Dohodu o splátkách úvěru nelze měnit po dobu jednoho roku od zahájení úročení a v tom smyslu není klient oprávněn splatit část dluhu (úvěru) nebo celou jistinu dluhu (úvěru) po dobu jednoho roku od zahájení čerpání hypotečního úvěru.

Po uplynutí doby jednoho roku je klient oprávněn provést vyšší splátku jistiny úvěru nebo splátku v dřívějším termínu, než je sjednáno výše, nebo i splátku celé jistiny úvěru dříve, než je konečná splatnost úvěru. Tyto případy je klient povinen s Oberbank AG projednat minimálně 20 pracovních dnů před uvažovaným datem splátky.

K datu ukončení platnosti úrokové sazby (viz bod 4) je klient (po uplynutí jednoho roku od zahájení čerpání hypotečního úvěru, jak stanoveno výše) oprávněn splatit část nebo celou jistinu bezsankčně.

Mimo data ukončení platnosti úrokové sazby je klient (po uplynutí jednoho roku od zahájení čerpání hypotečního úvěru, jak stanoveno výše) oprávněn provést jakoukoliv splátku jistiny ve větší výši nebo v dřívějším termínu, než je sjednáno výše, nebo splátku celé jistiny v dřívějším termínu než je konečná splatnost úvěru. Oberbank AG je oprávněna vyúčtovat klientovi za předčasné splacení jistiny úvěru nebo její části provizi ve výši až 25 % z objemu předčasně splacené jistiny a klient se zavazuje takto vyúčtovanou provizi bance uhradit; banka je oprávněna určit konkrétní výši provize s ohledem na objem předčasně splaceného úvěru nebo jeho části, na počet dní do splatnosti úvěru, resp. do konce platnosti úrokové sazby, na cenu zdrojů v době poskytnutí úvěru a v době jeho předčasně splacení (nebo jeho části), případně vzít ohled na jiné objektivní skutečnosti vztahující se k danému úvěrovému případu. Konkrétní výši této provize sdělí Oberbank AG klientovi vždy písemně, a to nejpozději 5 pracovních dnů před požadovaným termínem jejího provedení. Klient se zavazuje tuto provizi provést současně se splátkou jistiny.

Čerpání úvěru je podmíněno splněním těchto podmínek:

4.

Úročení, poplatky

Sjednává se:

debetní úroková sazba _____ p.a. (sazba fixní)

Doba platnosti úrokové sazby je sjednána od data podpisu této smlouvy do _____. Po tuto dobu je úroková sazba neměnná, za předpokladu, že klient plní všechny podmínky stanovené touto smlouvou.

Nejpozději 15 dnů před uplynutím lhůty platnosti výše uvedené úrokové sazby zašle Oberbank AG klientovi návrh dodatku k úvěrové smlouvě, jehož obsahem bude výše úrokové sazby, délka její platnosti, výše měsíční splátky jistiny a úroků pro další období, event. další změny. Dodatek k úvěrové smlouvě, kterým se smluvní strany dohodnou na výše uvedených změnách, je nutné uzavřít nejpozději do posledního dne lhůty platnosti úrokové sazby, stanovené výše.

Pro případ, že nedojde k uzavření tohoto dodatku k úvěrové smlouvě, sjednávají smluvní strany, že dnem následujícím po datu ukončení platnosti výše sjednané úrokové sazby se úroková sazba zvyšuje s platností do konce úvěrového vztahu na její dvojnásobek, nejvýše však do výše sankční úrokové sazby dle Sazebníku bankovních poplatků a odměn platného k datu platnosti úrokové sazby uvedenému výše. Odpovídající výše měsíční splátky jistiny a úroků bude klientovi sdělena samostatným dopisem.

debetní úroková sazba 3měsíční PRIBOR (sazba variabilní) + _____ p.a. (sazba pevná)

Variabilní složka úrokové sazby (3měsíční PRIBOR) je neměnná do konce běžného kalendářního čtvrtletí. Po uplynutí této doby se 3měsíční PRIBOR pravidelně aktualizuje dle údajů ČNB, jak uvedeno v Obecných podmínkách pro poskytování úvěrů a záruk.

Dále se sjednává:

_____ jednorázový poplatek za zpracování úvěrové smlouvy

_____ sankční úroky (úroky z prodlení) dle Sazebníku bankovních poplatků a odměn

Klient se zavazuje splácet Oberbank AG odměny, náklady, popř. paušály náhrad za poskytnutí úvěru a za úkony prováděné v souvislosti se správou úvěru podle aktuálně platného Sazebníku bankovních poplatků a odměn vydaného Oberbank AG, se kterým byl seznámen a jemuž se podrobuje.

5.

Zajištění

Pohledávka banky bude zajištěna:

- zástavním právem k nemovitostem zapsaným na LV č. _____ pro obec _____, k.ú. _____ dle zástavní smlouvy č. _____
- vlastní blanco směnkou klienta na řad Oberbank AG a Dohodou o vyplnění blanco směnky č. _____ ze dne mezi klientem a Oberbank AG
- ručením třetí osobou s podporou blanco směnky vlastní

6.

Platnost a účinnost

Tato smlouva je platná, jakmile k ní strany smlouvy připojily podpisy osob oprávněných za ni jednat. Účinnost smlouvy nastane dnem, kdy se zajištění pohledávky banky stane právně perfektním a jsou splněny veškeré podmínky čerpání úvěru specifikované v bodu 3.)

7.

Všeobecné podmínky

Není-li ujednáno ve smlouvě jinak, řídí se obchodní vztah touto smlouvou a:

1. Obecnými podmínkami pro poskytování úvěrů a záruk, které tvoří nedílnou součást úvěrové smlouvy jako její příloha č. 1.
2. zák. č. 513/1991 Sb. (obchodní zákoník) a ostatními právními předpisy právního řádu České republiky.

8.

Ostatní ujednání

1. Klient je povinen předkládat bance listiny uvedené v čl. IV., odst. 4.2. Obecných podmínek pro poskytování úvěrů a záruk v periodicitě 1x
2. Klient se zavazuje, že minimálně po dobu trvání tohoto úvěrového vztahu bude veškeré své příjmy směřovat ve prospěch běžného účtu č. _____/8040, popřípadě jakéhokoliv jiného účtu zřízeného u Oberbank AG.
3. Veškeré dodatky smlouvy jsou platné jen v písemné formě, zejména případné ujednání o opuštění od písemné formy.
4. Zvláštní ujednání, na nichž se strany smlouvy dohodnou, mohou být obsaženy jen v jejím dodatku; dodatky musí být číslovány v pořadí, jak byly vyhotoveny.
5. Klient bere na vědomí, že banka bude v souladu s podmínkami zákona č. 21/1992 Sb. (zákon o bankách v platném znění) a zákona č. 101/2000 Sb. (zákon o ochraně osobních údajů v platném znění) zpracovávat osobní údaje klienta získané ze smluvního vztahu obsaženého v této listině a tyto bude poskytovat ostatním subjektům – svým dceřiným společnostem a kooperujícím subjektům při podnikání v oboru bankovníctví za účelem nabízení obchodů a služeb, a to i po skončení smluvního vztahu založeného touto listinou. Bližší podmínky stanoví též Obchodní podmínky pro vedení účtů, bezhotovostní a hotovostní platební styk, vydané Oberbank AG.

9.

Zvláštní ujednání

Smlouva končí dnem, kdy klient splatí dluh vč. příslušenství. Ostatní způsoby ukončení smlouvy upravuje zákon.

Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana převzala po jednom.

Přílohy:

- Obecné podmínky pro poskytování úvěrů a záruk
- výpis z obchodního/živnostenského rejstříku klienta

Příloha 5

- zástavní smlouva č.
- ručitelské prohlášení
- směnka vlastní bianco
- Dohoda o vyplnění blanco směnky č.

V _____, dne _____

klient

Oberbank AG

se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika
zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w
Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3
IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Českých Budějovicích v oddílu A, vložce 7697

(Faint background text: Působnost podle ustanovení § 21 zákona č. 153/2001 Sb. o úpravě některých vztahů v oblasti práva v mezinárodním soukromém právu a o úpravě některých vztahů v oblasti práva v mezinárodním soukromém právu)

(Faint background text: Klient (číslo účtu) se zavazuje, že bude v řízení o poskytnutí účelového úvěru z... zajišťovat splnění úvěru včetně...

(Faint background text: K vyřízení všech svých pohledávek, které vyplývají, popř. budou v budoucnu vyplývat ze smlouvy o poskytnutí účelového... zajišťování, bude povinen učiniti přehledně dle nastavení ručení jako ručitel a plátce dle §§ 303 a násl. občanského zákoníku až do výše... a k tomu všechny vedlejší náklady (úroky, úroky z prodávání, bankovní výdaje, úročitelnost výdajů, náklady na vymáhání atd.) Všechny pohledávky, Timto se tedy zavazuje, že v případě, že dlužník nespĺní...

(Faint background text: Prohlásuje tímto svůj závazek, že jeho povinnosti ručení nejsou být jednostranně vypovězeny a že třetí... spotřebitelským závazkem. Jeho povinnosti ručení rovněž nejsou ovlivněny uspokojením pohledávek Oberbank AG vůči...

(Faint background text: Zavazuje se poskytnout Oberbank AG adhezivní na její žádost záruku ze pohledávek, za které ručí, prostřednictvím vložené... částky v celkové výši plynoucí z Oberbank AG skroptivních letů, pokud se platební schopnost dlužníka stane... nepříznivě změnou nebo uhašením, nebo je-li dlužník v likvidaci a poskytl platební prostředky...

(Faint background text: Dle se zavazuje pečovat a svůj majetek tak, aby zachoval jeho plnou a případný výkon svého náhradečního závazku, zejména... se zavazuje, že před přitvorením vlašského práva k věcem, či právam, s jichž úroveň tím ve vztahu k hodnotě zápisovaného...

(Faint background text: Dle se zavazuje rovněž zadržet zapřísobeného závazku. Neručí však, pokudli záruka zůstane pro nemožnost plnění... dlužník v závazek je splatný okamžik, dle pla v souvislosti pro zisk přívrácení osoby, která je dlužníkem (§ 311...

Příloha č. 5

Ručitelské prohlášení č. / /

zřízeno ručitelem:

pan/paní
r.č.
bytem ,

místem podnikání podnikající pod firmou
IČ: ,
zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v oddílu , vložce
(dále ve smlouvě uváděným jako ručitel)

ve prospěch:

Oberbank AG

se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika
zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w

Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3

IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
v oddílu A, vložce 7697

(dále ve smlouvě uváděná jako banka nebo Oberbank AG)

I.

Prostřednictvím Smlouvy o poskytnutí účelového úvěru č. / / ze dne byl poskytnut klientovi
účelový úvěr ve výši (slovy:).

Klient (dále dlužník) se Smlouvou o poskytnutí účelového úvěru č. / / zavázal splatit úvěr včetně
příslušenství následovně:

II.

K zajištění všech Vašich pohledávek, které vyplývají, popř. budou v budoucnu vyplývat ze Smlouvy o poskytnutí účelového
úvěru č. / / , já podepsaný ručitel přebírám tímto povinnost ručení jako ručitel a plátce dle §§ 303 a násled.
obchodního zákoníku až do částky a k tomu všechny vedlejší náklady (úroky, úroky z prodlení, bankovní výdaje,
upomínkové výdaje, náklady na vymáhání atd.) Vašich pohledávek. Tímto se tedy zaručuji, že v případě, že dlužník nesplní
řádně a včas závazek vyplývající z výše uvedené úvěrové smlouvy, uspokojím tento závazek v plném rozsahu (do výše
plus příslušenství).

Prohlašuji tímto svůj souhlas s tím, že moje povinnost ručení nemůže být jednostranně vypovězena z mé strany, a že trvá
spolu s hlavním závazkem. Moje povinnost ručení zaniká teprve úplným uspokojením pohledávek Oberbank AG vůči
dlužníkovi.

III.

Zavazuji se poskytnout Oberbank AG kdykoliv na její žádost záruku za pohledávky, za které ručím, prostřednictvím složení
částky v hotovosti nebo jiných pro Oberbank AG akceptovatelných jistot, pokud se platební schopnost dlužníka stane
nepravděpodobnou nebo nemožnou, nebo je-li dlužník v prodlení s jakýmkoli platebním splatným závazkem.

Dále se zavazuji pečovat o svůj majetek tak, abych neohrozil plnění a případný výkon mého ručitelského závazku, zejména
se zavazuji, že před převodem vlastnického práva k věcem, či právům, jejichž cena činí ve vztahu k hodnotě zajišťovaného
dluhu alespoň 50 %, sdělím tuto skutečnost Oberbank AG.

Moje ručení zaniká zánikem zajišťovaného závazku. Nezanikne však, jestliže závazek zanikne pro nemožnost plnění
dlužníka a závazek je splnitelný ručitelem, dále pak nezanikne pro zánik právnické osoby, která je dlužníkem (§ 311
obchodního zákoníku).

IV.

Stanovení bližších podmínek týkajících se úvěru zůstává vyhrazeno volné dohodě mezi Vámi a dlužníkem.

Máte právo změnit obsah předmětné úvěrové smlouvy (platební lhůty, prodloužení úvěru, znovu využití atd.) s dlužníkem (dlužníky), poskytnout dlužníkovi další úvěry, tak jako připustit jiné závazky např. z výměny, ručení atd.

Prohlašuji, že mé ručení bude trvat až do doby plného splacení tímto ručitelským závazkem zajišťovaného úvěru.

Moje povinnost ručení zůstává při změně platebních podmínek, tj. např. změna délky splacení úvěru, restrukturalizace úvěru. Při případné změně dlužníka, tj. při převzetí dluhu dle § 531 odst. 1 občanského zákoníku, ručení nezaniká, pokud jsem na žádost Oberbank AG dal ke změně v osobě dlužníka souhlas. Pokud mne Oberbank AG ve smyslu výše uvedeného vyzve k vyjádření souhlasu se změnou dlužníka a já ve lhůtě do čtrnácti dnů od převzetí písemné výzvy písemně neodpovím, platí, že neodvolatelně souhlasím se změnou v osobě dlužníka, která mi byla oznámena.

V případě, že z jakéhokoliv důvodu jeden z dlužníků odpadne, platí, že ručení nezaniká a trvá v nezměněné podobě i nadále. Pokud dojde k úmrtí/zániku dlužníka, nemění se nic na obsahu ručitelského závazku. Totéž platí v případě ukončení podnikání na základě živnostenského oprávnění.

V.

Beru na vědomí, že je-li více ručitelů, ručí každý z nich nezávisle na ostatních spoluručitelích solidárně pro plnou výši úvěru. Částka ručení je však omezena výší jím převzaté ručící částky.

VI.

Jako ručitel беру на vědomí, že banka bude v souladu s podmínkami zákona č. 21/1992 Sb. (zákon o bankách v platném znění) a zákona č. 101/2000 Sb. (zákon o ochraně osobních údajů v platném znění) zpracovávat osobní údaje ručitele získané ze smluvního vztahu obsaženého v této listině a tyto bude poskytovat ostatním subjektům – svým dceřiným společnostem a kooperujícím subjektům při podnikání v oboru bankovníctví za účelem nabízení obchodů a služeb, a to i po skončení smluvního vztahu založeného touto listinou. Bližší podmínky stanoví též Obchodní podmínky pro vedení účtů, bezhotovostní a hotovostní platební styk, vydané Oberbank AG.

VII.

Beru на vědomí, že jsem oprávněn kdykoliv požádat Oberbank AG o sdělení aktuálních stavů ohledně úvěrového účtu dlužníka/ků , a že jsem jako ručitel oprávněn nahlížet do výpisů z výše uvedeného úvěrového účtu u dlužníka.

VIII.

Všechny poplatky vzniklé v souvislosti s tímto prohlášením o ručení ponesu já a uhradím je, jakmile mi budou Vámi vyúčtovány.

Ke splnění mých povinností týkajících se ručení slouží krycí bianco směnka, kterou na výzvu zástavního věřitele podepisuji a jejíž kopie je přílohou 1 tohoto prohlášení.

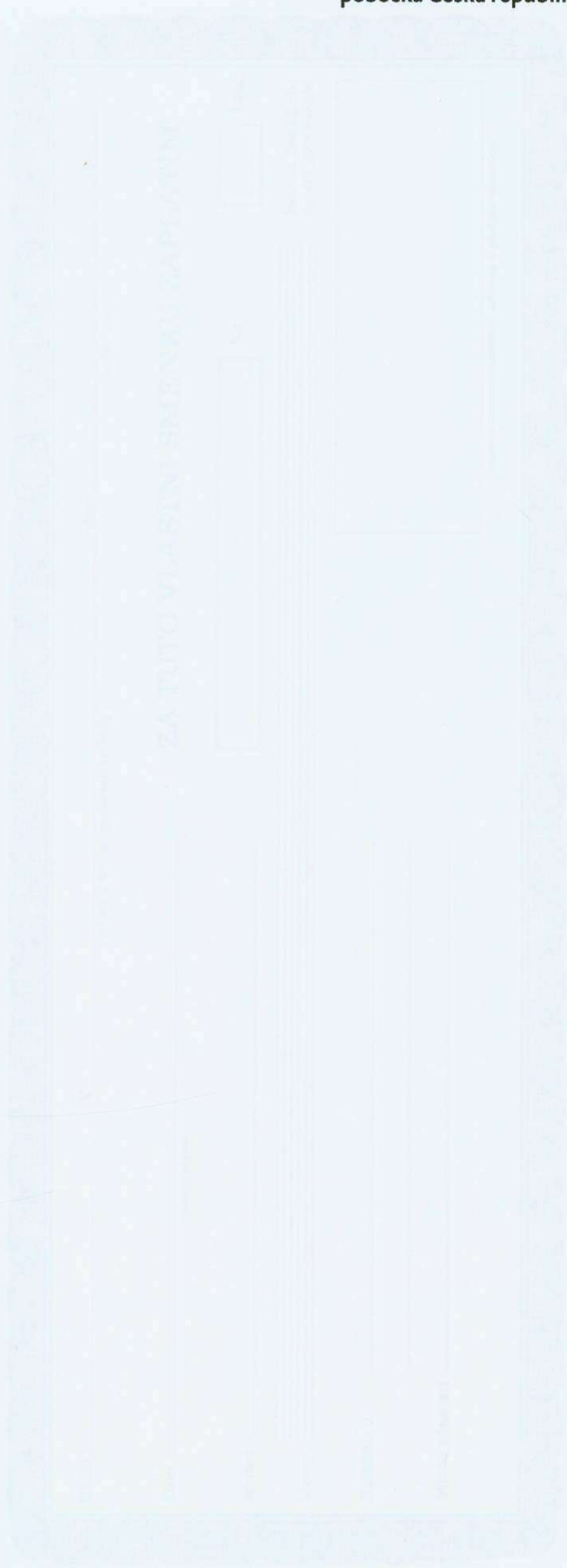
Nakonec tímto prohlašuji, že jsem byl seznámen s obsahem předmětné úvěrové smlouvy, jejíž kopie je připojena jako nedílná součást - příloha 2 - k tomuto ručitelskému prohlášení.

Právní vztahy, které nejsou upraveny tímto ručitelským prohlášením, se řídí příslušnými ustanoveními obchodního a občanského zákoníku.

V , dne

.....
ručitel

Příloha č. 1 - kopie blanco směnky ze dne
Příloha č. 2 - kopie úvěrové smlouvy ze dne



Číslo _____ V _____ dne _____ 20 _____
místo a datum vystavení směnky (měsíc slovy)

Dne _____
(měsíc slovy)

komu _____

slovy _____

Splatno u _____

Místo placení _____

ZA TUTO VLASTNÍ SMĚNKU ZAPLATÍM

_____ Kč _____ hal.

korun českých,
haléřů jako nahoře

Jméno (název, razítko), adresa a podpis výstavce

V rámci urychlení celého procesu přípravy dokumentu nutných k projednání hypotečního úvěru jsme připravili seznam základních dokumentu, které při prvním kontaktu s odhadcem banky předkládejte pro účely ocenění. Dokumenty konzultujte s odhadcem, který je oprávněn v případě potřeby vyžadovat i jinou dokumentaci.

Seznam základních dokumentů pro účely ocenění:

a/ U již existujících nemovitostí (zpravidla při koupi nemovitosti)

- výpis z katastru nemovitostí (dále jen LV), ne starší 3 měsíců (získáte na příslušném katastrálním úřadě, jedná se o tzv. veřejnou listinu),
- kolaudační rozhodnutí,
- kopie snímku katastrální mapy ne starší 12 měsíců (získáte na příslušném katastrálním úřadě, jedná se o tzv. veřejnou listinu), pokud v katastrální mapě není zakreslen skutečný stav, vyžaduje se předložení geometrického plánu společně s návrhem na jeho vklad do katastru nemovitostí,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb ověřená stavebním úřadem (po posouzení bude vrácena),
- původní nabývací titul, resp. smlouva o převodu bytu, nebytového prostoru (jednotky), event. prohlášení vlastníka ve smyslu zákona č. 72/94 Sb. Nabývací titul lze získat na příslušném katastrálním úřadě – jedná se o tzv. veřejnou listinu.
- nájemní smlouvy vážící se k oceňované nemovitosti, pojistná smlouva a doklad o přiznání daně z nemovitosti.

b/ U výstavby nemovitostí, stavebních úprav, nástaveb a přístaveb stávajících nemovitostí:

- LV ne starší 3 měsíců, kopie snímku katastrální mapy,
- územní rozhodnutí,
- opie geometrického plánu předmětných pozemku a objektu,
- stavební povolení, případně ohlášení stavebních úprav,

- stavební část schválené projektové dokumentace (kopie),
- rozpočet stavby, pokud byl v rámci projektové dokumentace zpracován,
- smlouva o dílo s prováděcí firmou, resp. zhotovitelem,
- propočet nákladu zahrnující specifikaci prováděných prací a dodávek, včetně návrhu časového harmonogramu,
- smlouva o výstavbě ve smyslu zákona č. 72/94 Sb.

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTI

č. / /

uzavřená ve smyslu ust. § 152 a násl. Obč. Z.

mezi

1. Oberbank AG

se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika
zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w
Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3

zastoupená

IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
v oddílu A, vložce 7697

(dále zástavní věřitel nebo Oberbank AG)

a

2.

pan/paní
r.č.

bytem

místem podnikání podnikající pod firmou

IČ: ,
zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v v oddílu , vložce
(dále zástavní dlužník - zástavce)

I.

Účastníci smlouvy sjednávají, že k zajištění pohledávek zástavního věřitele za zástavním dlužníkem z titulu bankovního úvěru ve výši AUD a jeho veškerého příslušenství, které lze k jistině připočítat (§ 153, odst. 2 občanského zákoníku), zřizuje zástavní dlužník zástavnímu věřiteli zástavní právo k nemovitostem:

zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj , Katastrálního pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví č. pro obec , katastrální území (dále zástava).
Zástavní věřitel přijímá zástavní právo zřízené zástavním dlužníkem touto smlouvou.

II.

1. Zástavní dlužník prohlašuje, že právní stav nemovitostí, k nimž zřídil zástavní právo, odpovídá zápisu v katastru nemovitostí, a bez ohledu na to na zástavě neváznou jiné dluhy, věcná břemena, zástavní práva či právní vady .
2. Zástavní dlužník se zavazuje, že po dobu platnosti této smlouvy:
 - a) nezcedí, nedaruje ani nepronajme zástavu bez předchozího souhlasu zástavního věřitele,
 - b) zdrží se jakékoliv dispozice se zástavou, která by znesnadňovala realizaci zástavního práva, a to zejména jejího prodeje v případě, že by neplnil smluvní závazky,
 - c) bez předchozího souhlasu zástavního věřitele nezatíží zástavu věcným právem,
 - d) bude udržovat zástavu v dobrém stavu tak, aby její hodnota nepoklesla oproti hodnotě zjištěné před podpisem této smlouvy. Za pokles hodnoty zástavy se považuje i zatížení zástavy věcným právem, pokud k němu došlo v rozporu se závazkem zástavního dlužníka dle bodu 2., písm. c) shora;

- e) umožnit zástavnímu věřiteli předmět zástavy alespoň jedenkrát ročně prohlédnout a zkontrolovat.
3. Zástavní dlužník se zavazuje informovat zástavního věřitele bez odkladu o všech změnách nebo skutečnostech, jimiž je obsah této listiny dotčen (zejména změny adres).
4. Sjedná se, že ukáže-li se být nepravdivým jakékoliv prohlášení zástavního dlužníka učiněné v této smlouvě, nebo poruší-li zástavní dlužník některý ze závazků, které převzal touto smlouvou, zejména shora v odst. 1, 2 a 3, je povinen zaplatit zástavnímu věřiteli na první vyzvání smluvní pokutu _____,- CZK. Účastníci smlouvy se dohodli, že neuhradí-li zástavní dlužník smluvní pokutu dobrovolně, je zástavní věřitel oprávněn inkasovat ve svůj prospěch částku odpovídající smluvní pokutě z libovolného účtu zástavního dlužníka, vedeného u zástavního věřitele; zástavní věřitel neodpovídá za případné škody, které by v té souvislosti mohly zástavnímu dlužníkovi vzniknout. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost zástavního dlužníka nahradit škodu, kterou způsobil porušením smluvního závazku dle této smlouvy, ani se nezbavuje povinnosti doplnit zajištění ve smyslu ustanovení § 163, odst. 2 občanského zákoníku.

III.

Nesplní-li zástavní dlužník závazek splatit dluh a jeho příslušenství řádně a včas, a nesplatí-li dluh ani na výzvu v dodatečně lhůtě poskytnuté věřitelem, může se zástavní věřitel uspokojit ze zástavy postupem uvedeným v čl. IV.

IV.

Zástavní dlužník bere na vědomí, že nebude-li pohledávka zástavního věřitele splněna řádně a včas v souladu se smlouvou o úvěru, má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele a podle jeho volby ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.

V.

Zástavní dlužník je povinen sjednat na své náklady pojištění zástavy na škody způsobené živly, požárem, povodněmi, zátopami, poruchami instalací (elektřina, voda, plyn atd.), a to na celou dobu trvání zástavní smlouvy, a zavazuje se řádně platit pojistné a vinkulovat pojistné plnění ve prospěch zástavního věřitele. Přijatá plnění od pojišťovacích ústavů z titulu vinkulace plnění při pojistné události je zástavní věřitel oprávněn užít k mimořádné splátce dluhu a jeho příslušenství.

VI.

Veškeré náklady na pořízení smlouvy, zápis v katastru nemovitostí a související daně nebo poplatky a současně i náklady spojené s pravidelnou jednorouční kontrolou dle této smlouvy zanesených zástavních práv ponese zástavní dlužník. Zástavní dlužník uděluje tímto zástavnímu věřiteli výslovně oprávnění uvedené náklady, daně a poplatky zúčtovat k tíži jakéhokoliv jeho účtu vedeného u zástavního věřitele.

VII.

Zástavní dlužník bere na vědomí, že banka bude v souladu s podmínkami zákona č. 21/1992 Sb. (zákon o bankách v platném znění) a zákona č. 101/2000 Sb. (zákon o ochraně osobních údajů v platném znění) zpracovávat osobní údaje zástavního dlužníka získané ze smluvního vztahu obsaženého v této listině a tyto bude poskytovat ostatním subjektům – svým dceřiným společnostem a kooperujícím subjektům při podnikání v oboru bankovníctví za účelem nabízení obchodů a služeb, a to i po skončení smluvního vztahu založeného touto listinou. Bližší podmínky stanoví též Obchodní podmínky pro vedení účtů, bezhotovostní a hotovostní platební styk, vydané Oberbank AG.

VIII.

Účastníci smlouvy po přečtení textu prohlásili, že smlouva byla sjednána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho tuto listinu podepsali.

Podle této smlouvy lze provést vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Účastníci současně podepisují návrh na povolení vkladu.

V _____, dne _____

.....
zástavní dlužník – zástavce

.....
Oberbank AG

se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika
zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w

Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**

České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3

IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Českých Budějovicích v oddílu A, vložce 7697

.....
zástavní dlužník - zástavce

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTI

č. / /

uzavřená ve smyslu ust. § 152 a násl. Obč. Z.

mezi

I. Oberbank AG

se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika
zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w
Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3

zastoupená

IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
v oddílu A, vložce 7697

(dále zástavní věřitel nebo Oberbank AG)

a

2.

pan/paní
r.č.
bytem ,

místem podnikání podnikající pod firmou

IČ: ,
zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v v oddílu , vložce
(dále zástavní dlužník - zástavce)

I.

Účastníci smlouvy sjednávají, že k zajištění pohledávek zástavního věřitele za zástavním dlužníkem z titulu bankovního úvěru ve výši AUD a jeho veškerého příslušenství, které lze k jistně připočítat (§ 153, odst. 2 občanského zákoníku), jakož i k zajištění všech zde nespecifikovaných budoucích pohledávek, které mohou vzniknout v budoucnu zástavnímu věřiteli za zástavním dlužníkem z titulu účelových, investičních, kontokorentních či jiných bankovních úvěrů nebo z titulu záruk, až do celkové výše AUD, zřizuje zástavní dlužník zástavnímu věřiteli zástavní právo k nemovitostem:

zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj , Katastrálního pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví č. pro obec , katastrální území (dále zástava).

Zástavní věřitel přijímá zástavní právo zřízené zástavním dlužníkem touto smlouvou.

II.

1. Zástavní dlužník prohlašuje, že právní stav nemovitostí, k nimž zřídil zástavní právo, odpovídá zápisu v katastru nemovitostí, a bez ohledu na to na zástavě neváznou jiné dluhy, věcná břemena, zástavní práva či právní vady.
2. Zástavní dlužník se zavazuje, že po dobu platnosti této smlouvy:
 - a) nezcdí, nedaruje ani nepronajme zástavu bez předchozího souhlasu zástavního věřitele,
 - b) zdrží se jakékoliv dispozice se zástavou, která by znesnadňovala realizaci zástavního práva, a to zejména jejího prodeje v případě, že by neplnil smluvní závazky,
 - c) bez předchozího souhlasu zástavního věřitele nezatíží zástavu věcným právem,
 - d) bude udržovat zástavu v dobrém stavu tak, aby její hodnota nepoklesla oproti hodnotě zjištěné před podpisem této smlouvy. Za pokles hodnoty zástavy se považuje i zatížení zástavy věcným právem, pokud k němu došlo v rozporu se závazkem zástavního dlužníka dle bodu 2., písm. c) shora;

- e) umožnit zástavnímu věřiteli předmět zástavy alespoň jedenkrát ročně prohlédnout a zkontrolovat.
3. Zástavní dlužník se zavazuje informovat zástavního věřitele bez odkladu o všech změnách nebo skutečnostech, jimiž je obsah této listiny dotčen (zejména změny adres).
4. Sjednává se, že ukáže-li se být nepravdivým jakékoliv prohlášení zástavního dlužníka učiněné v této smlouvě, nebo poruší-li zástavní dlužník některý ze závazků, které převzal touto smlouvou, zejména shora v odst. 1, 2 a 3, je povinen zaplatit zástavnímu věřiteli na první vyzvání smluvní pokutu _____,- CZK. Účastníci smlouvy se dohodli, že neuhradí-li zástavní dlužník smluvní pokutu dobrovolně, je zástavní věřitel oprávněn inkasovat ve svůj prospěch částku odpovídající smluvní pokutě z libovolného účtu zástavního dlužníka, vedeného u zástavního věřitele; zástavní věřitel neodpovídá za případné škody, které by v té souvislosti mohly zástavnímu dlužníkovi vzniknout. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost zástavního dlužníka nahradit škodu, kterou způsobil porušením smluvního závazku dle této smlouvy, ani se nezbavuje povinnosti doplnit zajištění ve smyslu ustanovení § 163, odst. 2 občanského zákoníku.

III.

Nesplní-li zástavní dlužník závazek splatit dluh a jeho příslušenství řádně a včas, a nesplatí-li dluh ani na výzvu v dodatečně lhůtě poskytnuté věřitelem, může se zástavní věřitel uspokojit ze zástavy postupem uvedeným v čl. IV.

IV.

Zástavní dlužník bere na vědomí, že nebude-li pohledávka zástavního věřitele splněna řádně a včas v souladu se smlouvou o úvěru, má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele a podle jeho volby ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.

V.

Zástavní dlužník je povinen sjednat na své náklady pojištění zástavy na škody způsobené živly, požárem, povodněmi, zátopami, poruchami instalací (elektřina, voda, plyn atd.), a to na celou dobu trvání zástavní smlouvy, a zavazuje se řádně platit pojistné a vinkulovat pojistné plnění ve prospěch zástavního věřitele. Přijatá plnění od pojišťovacích ústavů z titulu vinkulace plnění při pojistné události je zástavní věřitel oprávněn užít k mimořádné splátce dluhu a jeho příslušenství.

VI.

Veškeré náklady na pořízení smlouvy, zápis v katastru nemovitostí a související daně nebo poplatky a současně i náklady spojené s pravidelnou jednorocní kontrolou dle této smlouvy zanesených zástavních práv ponese zástavní dlužník. Zástavní dlužník uděluje tímto zástavnímu věřiteli výslovně oprávnění uvedené náklady, daně a poplatky zúčtovat k tíži jakéhokoliv jeho účtu vedeného u zástavního věřitele.

VII.

Zástavní dlužník bere na vědomí, že banka bude v souladu s podmínkami zákona č. 21/1992 Sb. (zákon o bankách v platném znění) a zákona č. 101/2000 Sb. (zákon o ochraně osobních údajů v platném znění) zpracovávat osobní údaje zástavního dlužníka získané ze smluvního vztahu obsaženého v této listině a tyto bude poskytovat ostatním subjektům – svým dceřiným společnostem a kooperujícím subjektům při podnikání v oboru bankovníctví za účelem nabízení obchodů a služeb, a to i po skončení smluvního vztahu založeného touto listinou. Bližší podmínky stanoví též Obchodní podmínky pro vedení účtů, bezhotovostní a hotovostní platební styk, vydané Oberbank AG.

VIII.

Účastníci smlouvy po přečtení textu prohlásili, že smlouva byla sjednána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho tuto listinu podepsali.

Podle této smlouvy lze provést vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Účastníci současně podepisují návrh na povolení vkladu.

V _____, dne _____

.....
zástavní dlužník – zástavce

.....
Oberbank AG
se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika
zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w
Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3
IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Českých Budějovicích v oddílu A, vložce 7697

.....
zástavní dlužník - zástavce

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTI

č. / /

uzavřená ve smyslu ust. § 152 a násl. Obč. Z.

mezi

1. Oberbank AG

se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika
zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w
Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3

zastoupená

IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
v oddílu A, vložce 7697

(dále zástavní věřitel nebo Oberbank AG)

a

2.

pan/paní

r.č.

bytem

místem podnikání podnikající pod firmou

IČ: ,
zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v v oddílu , vložce
(dále zástavce)

I.

Účastníci smlouvy sjednávají, že k zajištění všech budoucích pohledávek zástavního věřitele za dlužníkem z titulu účelových, investičních, kontokorentních či jiných bankovních úvěrů nebo z titulu záruk, až do celkové výše AUD a jejich veškerého příslušenství, které lze k jistině připočítat (§ 153, odst. 2 občanského zákoníku), zřizuje zástavce zástavnímu věřiteli zástavní právo k nemovitostem:

zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj , Katastrálního pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví č. pro obec , katastrální území (dále zástava).
Zástavní věřitel přijímá zástavní právo zřízené zástavcem touto smlouvou.

II.

1. Zástavce prohlašuje, že právní stav nemovitostí, k nimž zřídil zástavní právo, odpovídá zápisu v katastru nemovitostí, a bez ohledu na to na zástavě neváznou jiné dluhy, věcná břemena, zástavní práva či právní vady .
2. Zástavce se zavazuje, že po dobu platnosti této smlouvy:
 - a) nezční, nedaruje ani nepronajme zástavu bez předchozího souhlasu zástavního věřitele,
 - b) zdrží se jakékoliv dispozice se zástavou, která by znesnadňovala realizaci zástavního práva, a to zejména jejího prodeje v případě, že by neplnil smluvní závazky,
 - c) bez předchozího souhlasu zástavního věřitele nezatíží zástavu věcným právem,
 - d) bude udržovat zástavu v dobrém stavu tak, aby její hodnota nepoklesla oproti hodnotě zjištěné před podpisem této smlouvy. Za pokles hodnoty zástavy se považuje i zatížení zástavy věcným právem, pokud k němu došlo v rozporu se závazkem zástavce dle bodu 2., písm. c) shora;
 - e) umožnit zástavnímu věřiteli předmět zástavy alespoň jedenkrát ročně prohlédnout a zkontrolovat.

3. Zástavce se zavazuje informovat zástavního věřitele bez odkladu o všech změnách nebo skutečnostech, jimiž je obsah této listiny dotčen (zejména změny adres).
4. Sjednává se, že ukáže-li se být nepravdivým jakékoliv prohlášení zástavce učiněné v této smlouvě, nebo poruší-li zástavce některý ze závazků, které převzal touto smlouvou, zejména shora v odst. 1, 2 a 3, je povinen zaplatit zástavnímu věřiteli na první vyzvání smluvní pokutu _____,- CZK. Účastníci smlouvy se dohodli, že neuhradí-li zástavce smluvní pokutu dobrovolně, je zástavní věřitel oprávněn inkasovat ve svůj prospěch částku odpovídající smluvní pokutě z libovolného účtu zástavce, vedeného u zástavního věřitele; zástavní věřitel neodpovídá za případné škody, které by v té souvislosti mohly zástavci vzniknout. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost zástavce nahradit škodu, kterou způsobil porušením smluvního závazku dle této smlouvy.

III.

Nesplní-li dlužník závazek splatit dluh a jeho příslušenství řádně a včas, a nesplatí-li dluh ani na výzvu v dodatečně lhůtě poskytnuté věřitelem, může se zástavní věřitel uspokojit ze zástavy postupem uvedeným v čl. IV.

Před tím je zástavní věřitel povinen umožnit zástavci, aby ve lhůtě 30 dnů dluh za dlužníka u zástavního věřitele splnil, nebo aby u věřitele zaplatil cenu věcí, jimiž je pohledávka zajištěna.

IV.

Zástavce bere na vědomí, že nebude-li pohledávka zástavního věřitele splněna řádně a včas v souladu se smlouvou o úvěru, má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele a podle jeho volby ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.

V.

Zástavce je povinen sjednat na své náklady pojištění zástavy na škody způsobené živly, požárem, povodněmi, zátopami, poruchami instalací (elektrina, voda, plyn atd.), a to na celou dobu trvání zástavní smlouvy, a zavazuje se řádně platit pojistné a vinkulovat pojistné plnění ve prospěch zástavního věřitele.

Přijatá plnění od pojišťovacích ústavů z titulu vinkulace plnění při pojistné události je zástavní věřitel oprávněn užít k mimořádné splátce dluhu a jeho příslušenství.

VI.

Veškeré náklady na pořízení smlouvy, zápis v katastru nemovitostí a související daně nebo poplatky a současně i náklady spojené s pravidelnou jednorozhodnou kontrolou dle této smlouvy zanesených zástavních práv ponese dlužník.

VII.

Zástavce bere na vědomí, že banka bude v souladu s podmínkami zákona č. 21/1992 Sb. (zákon o bankách v platném znění) a zákona č. 101/2000 Sb. (zákon o ochraně osobních údajů v platném znění) zpracovávat osobní údaje zástavce získané ze smluvního vztahu obsaženého v této listině a tyto bude poskytovat ostatním subjektům – svým dceřiným společnostem a kooperujícím subjektům při podnikání v oboru bankovníctví za účelem nabízení obchodů a služeb, a to i po skončení smluvního vztahu založeného touto listinou. Bližší podmínky stanoví též Obchodní podmínky pro vedení účtů, bezhotovostní a hotovostní platební styk, vydané Oberbank AG.

VIII.

Účastníci smlouvy po přečtení textu prohlásili, že smlouva byla sjednána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho tuto listinu podepsali.

Podle této smlouvy lze provést vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Účastníci současně podepisují návrh na povolení vkladu.

V _____, dne _____

.....
zástavce

.....
Oberbank AG

se sídlem: A-4020 Linz, Hauptplatz 10-11, Rakouská republika
zapsaná ve Firmenbuch u Landesgericht Linz pod číslem FN 79063w
Organizační složka: **Oberbank AG pobočka Česká republika**

České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3

IČ: 260 80 222, DIČ: CZ26080222

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Českých Budějovicích v oddílu A, vložce 7697

.....
zástavce

Příloha k žádosti r. č. :

--

registrační číslo žádosti

Žádám/e o poskytnutí úvěru:

osobního

Gaudeamus

Výše úvěru Kč:		
Slovy		
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově	<input type="checkbox"/> postupně
Počet splátek:		
Předpoklad čerpání od	do	Úvěr bude dočerpán max.dne
Účelem úvěru/příslibu úvěru je profinancování:		

Údaje o studiu: ¹⁾

Název školy:	
Fakulta:	
Sídlo školy:	
Délka studia:	Typ studia:
Nárok na zahájení čerpání úvěru bude uplatněn nejpozději ke dni shodnému se dnem, ke kterému úvěr bude dočerpán tj. nejpozději 2 pracovní dny před datem předpokládaného ukončení studia.	
Předpokládané datum ukončení studia	

Poznámka:

Doklad o řádném pokračování studia musí být v následujících letech předložen nejpozději do 30.11.

1.1. Žadatel/ka

Titul, jméno, příjmení:				
Rodné číslo:				
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný	<input type="checkbox"/> rozvedený	<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná	<input type="checkbox"/> vdovec/vdova
Rok uzavření manželství:				
Adresa trvalého pobytu:				
Ulice, číslo popisné/orientační:				
Obec:				
Pošta:				
PSČ:				
Telefon do trvalého bydliště:				
Mobilní telefon:				
Trvalý pobyt od roku:				
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu	<input type="checkbox"/> nájemník	<input type="checkbox"/> ostatní	
Kontaktní adresa:				
Ulice, číslo popisné/orientační:				
Obec:				
PSČ:				
Vzdělání:				
<input type="checkbox"/> ZŠ	<input type="checkbox"/> SŠ	<input type="checkbox"/> SŠ s maturitou	<input type="checkbox"/> VŠ - bakalářské studium	<input type="checkbox"/> VŠ - inženýrské, magisterské studium
<input type="checkbox"/> VŠ - doktorantské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně				
Zaměstnavatel: /Název firmy:*)				

1) Týká se pouze úvěru Gaudeamus

Odvětví:

Povolání:

Poslední zaměstnání/podnikání od roku

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

 Jsem nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s., dle § 19 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

 Jsem nejsemosobou blízkou (dle § 116 Občanského zákoníku) osobě se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s.,
panu/paní _____, který/á je zaměstnancem

pobočky / centrály KB v _____

 Jsem nejsem

ekonomicky propojen s obchodní společností:

název obchodní společnosti, IČ

neboť mám nemám na jejím základním jmění podíl vyšší než 20 %
 zastávám nezastávám v jejím vedení (orgánu) funkci
 mám nemám kontrolu nad společností z titulu získání hlasovacích
práv.

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

1.2. Manžel/ka žadatele/lky

Titul, jméno, příjmení:

Rodné číslo:

Adresa trvalého pobytu:

Ulice, číslo popisné/orientační:

Obec:

Pošta:

PSC:

Telefon do trvalého bydliště:

Mobilní telefon:

Trvalý pobyt od roku:

Bytové poměry: vlastník domu/bytu nájemník ostatní**Vzdělání:** ZŠ SŠ SŠ s maturitou VŠ - bakalářské studium VŠ - inženýrské, magisterské studium
 VŠ - doktorantské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně**Zaměstnavatel: /Název firmy:*)**

Odvětví:

Povolání:

Poslední zaměstnání/podnikání od roku

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

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

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

Jsem nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s., dle § 19 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Jsem nejsem

osobou blízkou (dle § 116 Občanského zákoníku) osobě se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s.,
panu/paní _____, který/á je zaměstnancem

pobočky / centrály KB v _____

Jsem nejsem

ekonomicky propojen s obchodní společností:

název obchodní společnosti, IČ

neboť mám nemám na jejím základním jmění podíl vyšší než 20 %
 zastávám nezastávám v jejím vedení (orgánu) funkci
 mám nemám kontrolu nad společností z titulu získání hlasovacích
práv.

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

2. Další údaje o žadateli/manžel/ce - domácnost

Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku: od 10 do 15 let věku:

od 6 do 10 let věku: od 15 do 26 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu	Zúžení SJM: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu
Výdaje domácnosti/Kč: Měsíční splátky půjček a úvěrů:	Měsíční platby pojistného/Kč: Životní pojištění:
Nájemné / měsíčně:	Úrazové pojištění:
Výživné:	Penzijní připojištění:
Ostatní měsíční výdaje:	Jiné pojištění:
Daň z majetku / ročně:	Stavební spoření:
Závazky/Kč: Závazky k jiným peněžním ústavům:	
Ručitelská prohlášení (celková částka):	
Ostatní závazky:	

3. Navrhované zajištění úvěru

(je-li úvěr zajištěn nemovitostí, žadatel se zavazuje zabezpečit přístup do této nemovitosti za účelem jejího ocenění nebo ověření stavu nemovitosti):

ručení zástava pohledávky u KB vinkulace výplaty vkladů účtu stavebního spoření u VSS KB

Jsem/jsme si vědom(a)/vědomi, že ceny za poskytování služeb se účtují podle "Sazebníku Komerční banky, a. s.", platného v době poskytnutí 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.

Prohlašuji/prohlašujeme, že údaje uvedené v žádosti, v potvrzení o příjmech (daňovém přiznání), v dokumentech o pojištění a v čestném prohlášení jsou pravdivé a úplné.

Komerční banka, a.s. podpisem této žádosti potvrzuje její převzetí.²

Podklady požadované k žádosti o privátní úvěr

- Kopie DP žadatelů (v případě jiného než kontokorentního úvěru obou manželů+ všech ručitelů)
- potvrzení o příjmu od zaměstnavatele (žadatele příp. manžela/ky)
- výměr výše mateřského příspěvku, invalid. důchodu apod.
- Kopie pracovní smlouvy (žadatele příp. manžela/ky)
- daňové priznání za poslední 2 roky + výkaz příjmů a výdajů a výkaz majetku a závazků k aktuálnímu datu
- živnostenský list(y) + Vypis z OR
- potvrzení o příjmu od ručitele (ů)
- kopie pracovní smlouvy od ručitele (ů)
- výpis z listu vlastnictví na zastavovanou nemovitost
- animak katastrální mapy zastavované nemovitosti
- znalecký odhad zastavované nemovitosti
- kupní smlouvu na nemovitost
- stavební povolení
- projektová dokumentace
- celkový rozpočet stavby (rekonstrukce)
- potvrzení o bezdlužnosti od FÚ, OSSZ, zdrav.poj. (v případě, že žadatel podniká jako fyzická osoba)
- nájemní smlouvy
- podklady k vyplatě úvěru – kupní smlouva, faktury apod.

² Na poskytnutí úvěru není právní nárok. Podpis této žádosti bankou není její akceptací.

Podklady požadované k žádosti o privátní úvěr

- kopie OP žadatelů (v případě jiného než kontokorentního úvěru obou manželů+ všech ručitelů)
- potvrzení o příjmu od zaměstnavatele (žadatele příp. manžela/ky)
- výměr výše mateřského příspěvku, invalid. důchodu apod.
- kopie pracovní smlouvy (žadatele příp. manžela/ky)
- daňové přiznání za poslední 2 roky + výkaz příjmů a výdajů a výkaz majetku a závazků k aktuálnímu datu
- Živnostenský list(y) + Výpis z OR
- potvrzení o příjmu od ručitele (ů)
- kopie pracovní smlouvy od ručitele (ů)
- výpis z listu vlastnictví na zastavovanou nemovitost
- snímek katastrální mapy zastavované nemovitosti
- znalecký odhad zastavované nemovitosti
- kupní smlouvu na nemovitost
- stavební povolení
- projektová dokumentace
- celkový rozpočet stavby (rekonstrukce)
- potvrzení o bezdlužnosti od FÚ, OSSZ, zdrav.poj. (v případě, že žadatel podniká jako fyzická osoba)
- nájemní smlouvy
- podklady k výplatě úvěru – kupní smlouva, faktury apod.
- jiné.....

Potvrzení o výši pracovního příjmu

Potvrzujeme, že náš zaměstnanec:

jméno, příjmení

bytem.....PSC.....

nar. dne rodné číslo číslo OP stav

s počtem osob v zaopatření.....z toho nezaopatřených dětí.....

pracuje u zaměstnavatele: obchodní jméno

sídlo IČO.....

od (den, měsíc, rok).....jako / ve funkci.....

má čistý měsíční příjem jednotlivě za poslední 3 měsíce:

měsíc, výšeKč, slovy

měsíc, výšeKč, slovy

měsíc, výšeKč, slovy

a průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců ve výši:Kč

slovy

Z pracovního příjmu nejsou - jsou *) prováděny **srážky** na základě výkonu rozhodnutí - dohody *) o srážkách ze mzdy. Mimo zákonné srážky se provádějí z pracovního příjmu tyto další srážky:

Kč účel.....

Kč účel.....

Kč účel.....

Pracovní poměr je - není *) sjednán na dobu určitou doPotvrzujeme, že s pracovníkem je - není *) vedeno **jednání o skončení jeho pracovního poměru.**Potvrzujeme, že zaměstnanec je - není *) **ve zkušební době.**

Potvrzujeme, že námi uvedené údaje jsou pravdivé a úplné.

V dne:

Potvrzení vystavil (jméno, příjmení, funkce)

Telefon:

*)nehodící se škrtněte

.....
podpis a razítko zaměstnavatele

Potvrzení zaměstnance:

Souhlasím a beru na vědomí, že banka bude v souladu s podmínkami zákona č. 21 / 1992 Sb. (zákon o bankách v platném znění) a zákona č. 101 / 2000 Sb. (zákon o ochraně osobních údajů v platném znění) zpracovávat osobní údaje klienta obsažené v této listině a tyto bude poskytovat ostatním subjektům – svým dceřiným společnostem a kooperujícím subjektům při podnikání v oboru bankovníctví za účelem nabízení obchodů a služeb, a to i v případě, že mezi mnou (námi) a bankou nevznikne smluvní závazkový vztah.

.....
podpis zaměstnance

Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj , Katastrálnímu pracovišti České Budějovice , pro k. ú.

Žadatelé : **Oberbank AG**
Hauptplatz 10-11, A-4020 Linz, Rakouská republika
Organizační složka:
Oberbank AG pobočka Česká republika
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3
IČ: 260 80 222
(zástavní věřitel)

a

se sídlem
IČ:
(zástavce)

Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí

Žadatelé navrhuji,

aby Katastrální úřad pro Jihočeský kraj , Katastrální pracoviště České Budějovice , povolil vklad zástavního práva na základě předkládané Zástavní smlouvy k nemovitosti č. / / ze dne ohledně zástavy nemovitostí:

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj , Katastrálního pracoviště České Budějovice na LV č. , pro k.ú. , obec , okres a nacházejících se v zástavce - k zajištění pohledávky zástavního věřitele ve výši a jejího příslušenství (příslušenství dle § 153, odst. 2 občanského zákoníku) a k zajištění budoucích pohledávek až do výše a jejich příslušenství (dle § 153, odst. 2 občanského zákoníku) v souladu s předkládanou smlouvou

a

aby Katastrální úřad pro Jihočeský kraj , Katastrální pracoviště České Budějovice , provedl tedy vklad zápisu zástavního práva k předmětné nemovitosti a to na LV č. takto:

ALV - beze změny

BLV - beze změny

CLV - zástavní právo pro pohledávky ve výši s příslušenstvím a pro budoucí pohledávky až do výše s příslušenstvím ve prospěch Oberbank AG, *organizační složka:* Oberbank AG pobočka Česká republika, České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3, IČ: 260 80 222

Správní poplatek uhrazen vylepenými kolky.

Žadatelé zároveň žádají, aby jim Katastrální úřad pro Jihočeský kraj , Katastrální pracoviště České Budějovice , po vyznačení povolení vkladu na zástavní smlouvě zaslal každému po 1 vyhotovení s vyznačením o povolení vkladu jako doklad o nabytí účinnosti smlouvy.

V , dne

.....
zástavce

.....
Oberbank AG
Hauptplatz 10-11, A-4020 Linz, Rakouská republika
Organizační složka:
Oberbank AG pobočka Česká republika.
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II 6/3,
IČ: 260 80 222