

7. 7. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Budoucí zástavní právo

Nový občanský zákoník zavedl institut „budoucího“ zástavního práva, který výrazně usnadní financování družstevních bytů pomocí hypotečního úvěru a nalezne široké využití i při financování koupě nemovitostí jako takových. Na českém trhu s byty by tento produkt mohl představovat zajímavé oživení. Poskytování hypoték na koupi družstevních bytů se ve své podstatě velmi přiblíží stávajícímu systému hypoték na byty v osobním vlastnictví.



Budoucí zástavní právo

Nový občanský zákoník přišel s možností zřízení „budoucího“ zástavního práva a jeho zápisu do katastru nemovitostí již před okamžikem nabytí vlastnictví k dané nemovitosti. Princip tohoto institutu spočívá v tom, že vznik vlastního zástavního práva je závislý na podmínce nabytí vlastnictví k nemovitosti. Díky tomuto institutu bude mít banka zajištěno, že financovaná nemovitost bude zastavena v její prospěch přímo v okamžiku, kdy ji nabude kupující. Stávajícího vlastníka nemovitosti toto „budoucí“ zástavní právo nijak neomezuje a k jeho zřízení je zapotřebí pouze jeho souhlasu – tedy již nikoliv jeho aktivní účasti. Současně prodávající není na svém vlastnictví nijak omezován ani vystavován riziku.

Koupě družstevního bytu formou hypotéky

Financování koupě hypotékou bylo možné již v režimu starého občanského zákoníku, ovšem za velmi obtížných podmínek.

Družstevní byt lze v zásadě koupit dvěma způsoby – od družstevníka, kdy nekupujeme byt jako takový, ale podíl v družstvu, které je vlastníkem bytu a k němuž se váže právo byt užívat. Zde je zajištění financování nejobtížnější. Družstevní podíl, pokud je bankou vůbec akceptován jako zajištění úvěru, je přijímán za mnohem nižší hodnotu než vlastní nemovitost. Kupující tak potřebuje zajistit mnohem větší podíl vlastních prostředků a bude jeho úvěr zatížen i vyšší úrokovou sazbou. Na financování tohoto způsobu nákupu má nový občanský zákoník minimální dopad.

Zajímavé možnosti však nový občanský zákoník přináší v případě koupě družstevního bytu s jeho současným převodem do osobního vlastnictví. V režimu starého občanského zákoníku bylo pro banku nejbezpečnější poskytnout prostředky z úvěru na koupi nemovitosti pouze, pokud již v tomto okamžiku bylo zřízeno zástavní právo k příslušné nemovitosti. Tento proces však vyžadoval, aby zástavu zřídil již původní vlastník nemovitosti ještě před převodem vlastnictví, což nebylo jednoduché ani v případě prodeje mezi „přímými“ vlastníky, natož v případě prodeje prostřednictvím převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví. U družstevních bytů proto banka obvykle poskytla financování předem a zástavu bytu požadovala až jako následnou podmínku po uskutečnění převodu bytu do osobního vlastnictví. Toto významně zvyšovalo riziko banky spojené s poskytnutím úvěru, které banka nutně musela promítnout jak do úrokové sazby, tak do poměru vlastních a

poskytovaných peněžních prostředků. Podmínky úvěru tak pro kupujícího byly mnohem méně výhodné, než v případě obvyklé hypotéky, což řadu prodejů technicky znemožnilo.

Obě možnosti financování koupě družstevního bytu budou i nadále možné a banky budou dál poskytovat hypotéky jako dosud. Díky budoucímu zástavnímu právu však přibude způsob, jakým bude možné zřídit zástavu na nemovitosti k zajištění hypotečního úvěru, což zásadně sníží rizika zúčastněných stran a zpřístupní hypoteční úvěr na pořízení družstevního bytu do osobního vlastnictví.

Jaká je perspektiva nového financování?

Jelikož se jedná o nový instrument, bude určitou dobu trvat, než se na trhu a v praxi bank, katastrálních úřadů, prodávajících i kupujících zavede a bude přijímán stejně, jako je tomu dnes u běžného zástavního práva.

Nicméně obavy, zda budou banky muset zkoumat nabývací tituly k nemovitosti prodávajícího namísto kupujícího, vyřešil nový občanský zákoník pomocí takzvaných veřejných seznamů. V případě nabývání věci (nejen nemovitosti) spoléhaje se na záznam v příslušném veřejném seznamu (u nemovitosti katastru nemovitostí) je chráněna dobrá víra kupujícího a nabytí vlastnictví není až na výjimky možné rozporovat. Nutnost zkoumání nabývacích titulů k nemovitosti, které bylo v minulosti součástí praxe, tak v zásadě odpadá.



Mgr. Filip Čabart,
advokát

[Schönherr s.r.o.](#)

nám. Republiky 1079/1a
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 996 500

Fax: +420 225 996 555

e-mail: office.czechrepublic@schoenherr.eu

Další články:

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)