

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

„Budoucí“ zástavní právo a vybrané možnosti jeho využití

Jednou z mnoha novinek, které přinese nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“)[1], je i možnost zřízení zástavního práva k věci, která dosud není majetkem zástavce, a to nejen věci ve vlastnictví třetí osoby, nýbrž i věci, která dosud ani neexistuje. Pro usnadnění budu dále používat pojem „budoucí zástavní právo“, ač tento termín není technicky přesný.



Rejstřík zástav a veřejný seznam

Budoucí zástavní právo vzniká okamžikem, kdy zástavce k dané věci nabude právo vlastnické, avšak již před tímto okamžikem je možné budoucí zástavní právo zapsat do rejstříku zástav nebo veřejného seznamu. Rejstřík zástav bude nadále vedený Notářskou komorou ČR a zůstane prakticky v podobě, ve které jej známe dnes. Do rejstříku zástav bude možné zapsat zástavní právo týkající se věcí movitých, zejména těch, které nebudou při zřízení zástavního práva předány zástavnímu věřiteli. Veřejný seznam je nový pojem, který zavádí NOZ, aniž by jej explicitně definoval. S jistotou bude za veřejný seznam pokládán katastr nemovitostí a pravděpodobně i patentový rejstřík nebo rejstřík průmyslových vzorů. Do budoucna je uvažováno také o zahrnutí evidence smluv o manželském majetkovém režimu.

Můžeme tedy předpokládat, že nejběžněji zřizovaná zástavní práva - k věcem movitým a nemovitým, a to i v režimu zástavního práva budoucího, budeme moci od nového roku zapisovat do katastru nemovitostí a rejstříku zástav obdobným způsobem, jakým jsme činili dosud.

Využití budoucího zástavního práva

Hlavní využití budoucího zástavního práva spatřuji především ve financování akvizic nemovitých a movitých věcí, kdy nabývaná věc bude sloužit jako zástava k zajištění pohledávky z úvěru či půjčky poskytnuté za účelem pořízení této věci. V současnosti jsou u nemovitostí, a obdobně i u movitých věcí, přípustné dva režimy:

- i) kupující obdrží prostředky od věřitele, uhradí prodávajícímu kupní cenu a po vyznačení změny vlastnického práva v katastru nemovitostí zřídí a do katastru nemovitostí nechá zanést zástavní právo ve prospěch věřitele, nebo
- ii) prodávající zřídí zástavní právo ve prospěch věřitele, který poskytne prostředky kupujícímu a ten prodávajícímu následně uhradí kupní cenu.

V obou případech pohledávka věřitele není po určitou dobu nijak zajištěna a k věci prodávajícího je zřízeno zástavní právo bez jakékoliv protihodnoty. A to i v případě, kdy jsou návrhy na změnu vlastnického práva a zápis zástavního práva podávány bezprostředně po sobě. Věřitel nebo prodávající jsou tak po relativně dlouhou dobu vystaveni značnému riziku.

V novém režimu bude možné, se souhlasem současného vlastníka věci, zapsat zástavní právo do veřejného seznamu již na počátku tohoto procesu. Věřitel tedy poskytne kupujícímu prostředky oproti prokázání zřízení budoucího zástavního práva, kupující uhradí prodávajícímu kupní cenu, vlastnické právo k věci je převedeno na kupujícího a ve stejný okamžik vzniká i plnohodnotné zástavní právo ve prospěch věřitele.

Věřitel bude v novém režimu v mnohem bezpečnějším postavení, a to i díky další novince zaváděné NOZ - možnosti nabytí věci od nevlastníka, respektive od osoby neoprávněné s věcí nakládat. Jedná se zejména o případy, kdy bude nabývaná věc předmětem evidence ve veřejném seznamu a kupující, potažmo věřitelé, se na údaje v tomto seznamu budou spoléhat. Jejich dobrá víra bude chráněna v mnohem větší míře, než je tomu dnes. Při zachování standardních postupů tedy nehrozí riziko, že skutečný vlastník, který nebude uveden ve veřejném seznamu, bude moci kupujícího žalovat o vydání nabyté věci a věřitel takto přijde o poskytnutou zástavu.

Zajímavé využití budoucího zástavního práva lze rovněž spatřovat například při financování nákupu bytových jednotek z majetku družstva při jejich převodu do osobního vlastnictví. V současné bankovní praxi je zpravidla požadováno zřízení zástavního práva k předmětné nemovitosti před poskytnutím úvěrových prostředků kupujícímu. Vzhledem k rizikům současné úpravy jde o legitimní způsob zmírnění rizik věřitele. V případě nabytí nemovitosti od družstva však tato praxe znamená významnou překážku, neboť podíl družstevníka nepředstavuje vlastnické právo k předmětné bytové jednotce, nýbrž pouze podíl na majetku družstva. Bytová jednotka jako taková je ve vlastnictví družstva, které zpravidla se zřízením zástavního práva nesouhlasí - opět ze zcela legitimního důvodu. V novém režimu bude možné využít ke zřízení budoucího zástavního práva k určité jednotce pouze souhlasu družstva, jehož udělení pro družstvo žádné riziko nepředstavuje. Budoucí zástavní právo pak vznikne okamžikem převodu do osobního vlastnictví družstevníka nebo jakéhokoliv jiného kupujícího. I tyto nemovitosti tedy bude možné hypotečně financovat stejným způsobem jako jakékoliv jiné nemovitosti.

Stejně jako celá řada dalších novinek, které NOZ přináší, je i režim budoucího zástavního práva spojen s určitou mírou nejistoty, zejména s ohledem na technické zvládnutí jeho evidence v příslušných registrech. Nicméně na základě dostupných informací jej přesto lze pokládat za mimořádně užitečný nástroj, který bude v praxi široce využíván.



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

[1] Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [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 \(2. díl\)](#)