

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

## Nemovitost jako předmět zajištění v Novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník („NOZ“), který by měl vstoupit v účinnost dne 1. ledna 2014, přináší významné změny, mimo jiné, v oblasti zajišťování. V případě zástavního práva je významné zejména zvýšení smluvní volnosti spočívající například v uvolnění právní úpravy způsobů zpeněžení zástavy. Nový kodex přináší rovněž flexibilnější právní úpravu zajišťovacího převodu práva. NOZ reflektuje a v některých případech stavuje rovněž zvláštní režim pro zajištění, jehož předmětem je nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí.



Předmětem zástavního práva může být podle NOZ každá věc, se kterou lze obchodovat, tudíž i nemovitosti. Zřízení zástavního práva nově nebrání ani to, že tato věc dosud není ve vlastnictví zástavního dlužníka. Ke vzniku zástavního práva však v takovém případě dojde až v okamžiku nabytí vlastnického práva.

Zvláštní právní úprava se uplatní v případě, že má být zastavena nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, kterou v době zřizování zástavního práva zástavní dlužník nevlastní. Pokud k tomu dá stávající vlastník nemovitosti souhlas, je budoucí zástavní právo zapsáno do katastru nemovitostí. V případě, že je tento zápis proveden, vznikne zástavní právo k nemovitosti, jakmile se zástavní dlužník stane jejím vlastníkem. Zástavní právo tak z budoucího zástavního práva zapsaného v katastru vznikne dřív, než je tomu obecně při vzniku zástavního práva k nemovitosti evidované v katastru nebo v případě, že by budoucí zástavní právo nebylo v katastru zapsáno (z důvodu, že k tomu stávající vlastník nemovitosti nedal souhlas). Zástavní právo totiž v těchto případech vznikne až jeho zápisem do katastru nemovitostí.

Další podstatnou změnou, kterou NOZ přináší, je možnost sjednat si ve smlouvě ustanovení o zákazu zřídit zástavní právo k určité věci. Pokud se takové ujednání týká nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, je k tomu, aby nebylo účinné jen vůči stranám smlouvy ale i vůči třetím osobám, nutný zápis zákazu zástav do katastru. Pokud by takový zápis proveden nebyl, bylo by ujednání účinné vůči třetím osobám jen v případě, že by jí bylo známo. Stranám je výslovně umožněno sjednat si i zákaz převodu zástavy.

Ke změnám dochází i ve stanovení způsobů zpeněžení zástavy, k němuž může věřitel přistoupit a z jeho výtěžku se uspokojit, pokud dlužník svůj dluh nesplní řádně a včas. Současný občanský zákoník stanovuje jediné dvě možnosti zpeněžení zástavy, a to veřejnou dražbu a soudní prodej zástavy. Nová právní úprava výše uvedené způsoby zpeněžení zástavy sice stanovuje, avšak nikoli jako jediné možné. Pro věřitele a dlužníka se tak otevírá prostor sjednat si i jiný způsob zpeněžení, např. prodej za cenu určenou znalcem. V takovém případě však zákon klade na věřitele zvýšené požadavky. Při prodeji je povinen postupovat s odbornou péčí tak, aby jej uskutečnil za cenu obvyklou v daném

místě a čase. Není vyloučeno ani sjednání tzv. propadné zástavy, tj. zástavy, kterou si při nezaplacení pohledávky dlužníkem může věřitel ponechat.

Větší smluvní volnost, kterou NOZ stranám smlouvy dává, však není bezbřehá. Zákonem stanovená zakázaná ujednání neumožňují například před splatností předmětné pohledávky sjednat, že věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou nebo předem určenou cenu ponechat. Pokud by zástavním dlužníkem byl spotřebitel nebo fyzická osoba, která je malým nebo středním podnikatel, platí z důvodu ochrany slabší smluvní strany tento zákaz i poté, co se tato pohledávka stala splatnou.

Jiným způsobem zajištění pohledávky věřitele může být zajišťovací převod práva. Tento institut zná i současný občanský zákoník, avšak soudní praxe, která se z této právní úpravy vyvinula, jeho použití v některých případech znesnadňuje. Flexibilnější právní úpravu, která by v praxi mohla najít širší uplatnění, přináší NOZ.

Pohledávka věřitele je v tomto případě zajištěna tím, že dlužník na věřitele dočasně (do zaplacení pohledávky) převede své právo. Nejčastěji se bude jednat o právo vlastnické. Pokud by předmětem převodu vlastnického práva byla nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, katastr provede zápis o tom, že účelem převodu je zajištění a že převod má pouze dočasnou povahu. Věřitel získá dočasné postavení vlastníka, avšak není oprávněn nemovitost zcizit ani zatížit. Následkem nesplnění dluhu je změna dočasného převodu práva na trvalý, čímž se věřitel stane bezpodmínečným vlastníkem nemovitosti. Pokud by hodnota nemovitosti přesahovala výši dluhu, strany mají ze zákona povinnost se vypořádat.

Jak plyne z výše uvedeného, právní úprava obsažená v novém občanském zákoníku přináší především věřitelům nové možnosti v rámci zajišťování jejich pohledávek. Vhodným nastavením smluvních vztahů může věřitel posílit své postavení a zvýšit jistotu svého uspokojení. Na druhé straně dlužníci by si měli být této nové právní úpravy a možností věřitelů vědomi a být na ni připraveni.



**Petra Schneiderová,**  
advokátní koncipientka

[Ambruz & Dark/Deloitte Legal](#)

Karolinská 654/2  
186 00 Praha 8

Tel.: +420 246 042 100

Fax: +420 246 042 030

e-mail: [info@ambruzdark.com](mailto:info@ambruzdark.com)

## 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 \(2. díl\)](#)