

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

Zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitostem - nástroj zajištění pohledávek a jeho právní aspekty

V praxi se často setkáváme s případy, kdy věřitel poskytuje dlužníkovi finanční prostředky a současně si chce svoji pohledávku vhodným způsobem zajistit. Jedním z účinných nástrojů, jak svou pohledávku zajistit, je zajišťovací převod práva, který upravuje § 2040 a násl. občanského zákoníku. V tomto článku se budeme věnovat jmenovitě zajišťovacímu převodu vlastnického práva k nemovitostem, neboť daný institut umožňuje dočasně převést vlastnické právo k nemovitostem na věřitele jako formu zajištění dluhu, kdy věřitel zůstává vlastníkem do doby, než dlužník své závazky řádně a včas nesplní.

Princip a účel zajišťovacího převodu

V rámci zajišťovacího převodu práva dlužník převádí na věřitele vlastnické právo k určité nemovitosti s rozvazovací podmínkou, že dlužník svůj dluh řádně a včas splní. Dokud tedy dlužník svůj zajištěný dluh řádně a včas nesplní, zajišťovací převod práva trvá.

Daná rozvazovací podmínka zajišťuje, že převod vlastnického práva k nemovitosti je dočasný, respektive že trvá jen do doby, než dlužník splní všechny své dluhy vůči věřiteli. Po jejich splnění se vlastnické právo vrací zpět dlužníkovi podle § 2042 občanského zákoníku s tím, že věřitel je po řádném a včasném splnění dluhu povinen bez zbytečného odkladu učinit vše, co je třeba k tomu, aby se vlastnické právo vrátilo dlužníkovi.

Jistotu - tedy nemovitost, kterou se pohledávka zajišťuje, přitom může na základě smlouvy poskytnout jak samotný dlužník, tak i třetí osoba. Zajistit dluh převodem svého práva na věřitele tak může nikoliv jen samotný dlužník, ale i třetí osoba. Bude vždy záležet na okolnostech dané transakce a dohodě všech jejích účastníků.

Předmětem takového zajištění může být jak peněžitý, tak nepeněžitý dluh, přičemž zajištění peněžitého dluhu, kterému se zde věnujeme, bude v praxi typičtější a častější. V každém případě je vhodné, aby ve smlouvě byla uvedena jak výše zajišťovaného dluhu, tak hodnota zajištění (ocenění převáděného práva). Takové ujednání sice není podmínkou platnosti dané smlouvy, ale jeho zahrnutím se dá předejít budoucím pochybnostem o tom, zda obvyklá cena jistoty (ne)převyšuje zajištěný dluh (k tomu dále viz níže).

Smlouva o zajišťovacím převodu práva obecně nemusí být sjednána v písemné formě, nicméně v popisovaném případě rozebíráme zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitostem, což znamená, že požadavek na písemnou formu vyplývá z ustanovení § 560 občanského zákoníku, dle kterého obecně platí, že:

„Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“

Zajištění a zápis do katastru nemovitostí

Týká-li se zajišťovací převod práva nemovitosti, tj. věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zajištění až zápisem do tohoto seznamu – tedy do katastru nemovitostí.

V této souvislosti je tak třeba podat k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti v prospěch věřitele. Zároveň je třeba navrhnout k zápisu poznámku o dočasné povaze zajišťovacího převodu práva.

Správa předané věci

Věřitel, kterému byla věc předána, si typicky musí počínat tak, jako kdyby byl jen prostým správcem, a není tak bez dalšího oprávněn nabytý majetek zcizovat nebo zatěžovat s výjimkou omezené možnosti zcizení či zastavení v režimu prosté správy podle § 1408 občanského zákoníku, jejíž podstata spočívá v úkonech nutných k zachování věci.

Splnění zajištěného dluhu vs realizace zajišťovacího převodu

Poté, co pomine důvod trvání zajišťovacího převodu práva, je věřitel povinen umožnit osobě, která zajištění poskytla (typicky dlužníkovi), výkon práva v předešlém rozsahu.

Pokud však dlužník nesplní své závazky, stává se převod nepodmíněným, což umožňuje věřiteli plně uplatnit svá práva k nemovitosti podle § 2044 odst. 1 občanského zákoníku:

„Není-li zajištěný dluh splněn, stane se převod práva nepodmíněným a dlužník předá věřiteli vše, co je nutné k plnému výkonu převedeného práva.“

Tato úprava je dispozitivní, takže zákonodárce ponechává na ujednání stran, zda si ve smlouvě sjednají okamžik, podmínky, změnu převodu práva z podmíněného na nepodmíněný atp. i jinak.

K okamžiku nesplnění dluhu přitom dochází také k zániku zajištěného dluhu v rozsahu, ve kterém je zajištěný dluh kryt hodnotou převedené věci – tedy hodnotou nemovitosti. Pokud se smluvní strany nedohodly jinak (viz výše zmiňovaná dispozitivnost), vychází se z hodnoty jistoty k okamžiku realizace zajišťovacího převodu, tedy nikoliv z hodnoty nemovitosti k okamžiku jejího převodu na věřitele (uzavření smlouvy). Cena nemovitosti se totiž s ohledem na uplynulou dobu může výrazným způsobem změnit.

Převyšuje-li hodnota nemovitosti zřejmě výši zajištěného dluhu a dojde tak k rozdílu mezi danými hodnotami, má věřitel povinnost takový rozdíl vypořádat (finančně kompenzovat). Zákon však v této souvislosti hovoří o „zřejmém rozdílu“, kdy za zřejmý rozdíl je dle důvodové zprávy zpravidla možné považovat rozdíl převyšující 10 %. S ohledem na tuto skutečnost je proto vhodné na tuto skutečnost pamatovat již v samotné smlouvě, jak bylo zmiňováno výše, aby se předešlo případným sporům stran o význam pojmu „zřejmý rozdíl“.

Rizika a doporučení

Zajišťovací převod práva je efektivní a oproti zástavnímu právu jednodušší zajišťovací konstrukcí, avšak i tento institut může vést k nákladným sporům, pokud dojde v souvislosti s (ne)splněním zajištěného dluhu k nejasnostem ohledně právního stavu nemovitostí, jejich hodnoty. V takových případech je často nezbytné přizvat soudního znalce, což může výrazně zvýšit náklady.

Proto je vhodné důkladně prověřit právní stav nemovitostí, včetně existence právních vad (zástav, věcných břemen či jiných omezení) a správně nastavit smluvní dokumentaci, aby byl zcela jednoznačný rozsah zajištěných dluhů, podmínky zpětného převodu, povinnosti stran a způsob vypořádání rozdílu mezi hodnotou nemovitosti a dluhem. Nesprávně nastavená smlouva může v případě, že se smluvní strany v budoucnu nebudou schopny dohodnout, znamenat nákladný soudní spor.



Mgr. Milan Hrkalík,
advokát



Valíček & Valíčková
advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář **Praha**: Scott.Weber Workspace – NR7, náměstí Republiky 1081/7, 110 00 Praha 1 - Staré Město

Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov

Tel.: 770 685 603

email: info@brno-advokatnikancelar.cz



© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)