

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

Zastavit dům

Každý vlastník může svůj dům pronajmout nebo jej přenechat k užívání zdarma. Dům lze také zatížit věcným břemenem užívání celého domu nebo jeho části. V takových případech se oprávněná osoba do domu nejspíš nastěhuje. Existují ale i práva k domu, u nichž osoba, která je získá, není oprávněna do domu ani vstoupit, natož v něm bydlet. Přesto jde o významná oprávnění, zapisovaná dokonce do katastru nemovitostí. Jedním z nich je zástavní právo.

Zástavní právo slouží především jako zajišťovací instrument. Sjednává se k zajištění závazků. Zjednodušeně řečeno: zajišťuje věřitelům, že jejich pohledávky budou zaplacený. Bez zajištění zástavou by se mnozí lidé dlužníky vůbec nestali – nikdo by jim totiž nepůjčil, a když tak méně a za horších podmínek.

Stalo se módou žít na dluh, totiž na úvěr, a k tomu jsou všemožná zajištění nezbytná; zástavy mají v téhle souvislosti punc tradice. Zastavárny, kam se nosí movité věci, patří spíše k pražskému Žižkovu nebo k brněnskému Cejlu. Ale zastavené nemovitosti najdeme i ve vilových čtvrtích a satelitních městečkách: často stačí nahlédnout do sousedova výpisu z katastru nemovitostí (zatížení domu zástavním právem je vyznačeno v části C listu vlastnictví).

Dům se pochopitelně neodnáší do žádné zastavárny: postačí zástavní smlouva, která se vkládá do katastru nemovitostí (zástavní právo vzniká až tímto vkladem). Věc dává do zástavy její vlastník. Pokud má nemovitost více spoluvlastníků, musí se zřízením zástavního práva k celé nemovitosti souhlasit všichni. Svůj spoluvlastnický podíl může ovšem zastavit kdokoli z nich.

Kdo je kdo u zástavy

Osoba, které svědčí zástavní právo, se označuje jako zástavní věřitel. Ten, kdo dává svou věc do zástavy, je zástavní dlužník (zástavce). Mnohdy je to sám dlužník. Jindy ale za zaplacení jeho dluhu ručí jakožto zástavní dlužník svou zastavenou nemovitostí jiná osoba – třeba rodiče za dceřin dluh.

Zástavce je povinen zdržet se všeho, čím by se zastavená věc k újmě zástavního věřitele zhoršila. Je povinen starat se o ni s péčí řádného hospodáře, zejména ji opatrovat a chránit před poškozením a zničením. K újmě věřitele by jistě bylo třeba pronajmutí bytů v domě na dobu neurčitou za regulovanou činži. Také povinné revize už nejsou soukromou záležitostí zástavce.

Zástavním právem se nijak neomezuje volné nakládání se zastaveným domem. Lze jej prodat, darovat i odkázat. Alespoň zákon tomu nijak nebrání, někteří zástavní věřitelé se tuto volnost snaží smluvně omezit. V případě změny vlastníka působí zástavní právo proti každému dalšímu majiteli zastavené věci.

Pokud se zajištěná pohledávka splácí řádně a včas, zástavní právo se v praxi nijak neprojevuje. V ideálním případě nakonec pohledávka zaniká splacením a zástavní právo se posléze vymaže z katastru nemovitostí.

Když se dluhy neplatí

Není-li pohledávka zajištěná zástavním právem splněna řádně a včas, má zástavní věřitel právo na to, aby se zastavená věc zpeněžila a dluh mu byl zaplacen z výtěžku této transakce. Toto právo má

věřitel i tehdy, když byla pohledávka splněna jen částečně, dokonce i v případě, že k doplacení zbývají jen úroky. A pozor – zástavní právo nezaniká ani promlčením pohledávky.

Celý text článku naleznete [zde](#).

Zdroj: Dům a byt

Autor: Dan Holubkov