



Tento institut je zakotven i v novém OZ, ale u realitních transakcí prakticky nepřípadá do úvahy, to vyplývá z povahy nemovitostí. Naopak ke slovu by ve sféře zajištění mohlo přijít zajištění převodem práva.

## Ten se ale zatím v realitní praxi také příliš neobjevuje?!

Zajišťovací převod práva byl „starým“, ovšem dnes ještě platným OZ upraven dosti nejasně a judikatura k tomu svým přístupem k používání tohoto institutu také příliš nepřispěla. Nová úprava je bezesporu flexibilnější. A zajištění převodem vlastnického práva by mohlo být pro věřitele vítaným instrumentem. Už proto, že třeba v případě výkonu tohoto zajištění věřitel nakládá s příslušnou nemovitostí jako se svým vlastnictvím, tedy velmi volně. V takových situacích se toto zajištění bude podobat propadné zástavě. Je tady ovšem jedno zásadní úskalí.

### Jaké?

Platba daně z převodu nemovitosti, a to dokonce dvojnásobně, před uskutečněním transakce a po ní. Při její výši 3 %, respektive 4 %, pokud bude schválena vládní daňová reforma, jde o nemalé částky a v developerských kalkulacích by to představovalo značné náklady.

## Přináší nový OZ ještě nějaké nové „zajišťovací“ novinky?

Docela revoluční novinkou je záruka v podobě dohody o srážkách ze mzdy. Tu lze dnes použít jen výhradně v souvislosti s výživným, napříště bude takto možné ručit za jakýkoli dluh - tedy včetně hypotečního úvěru.

## Tak trochu vzniká dojem, že nový OZ posiluje hlavně pozice věřitele?!

Taková interpretace je jistě možná. Postavení věřitele navíc upevňuje institut negativní zástavy, v angličtině „negative pledge“- nově bude možné smluvně dojednat, co dlužník nesmí se zástavou udělat. Typicky to mohl být zákaz prodeje rodinného domu zatíženého hypotékou. Takovou zástavu dnes prodat lze, a to na základě jednoho z judikátů NS. Nicméně z pohledu čistě právního inovace OZ ve sféře zajištění především a hlavně posilují smluvní volnost na obou stranách. Sofistikovaný dlužník si tedy může vyjednat podmínky, které vyhovují jemu a jeho zájmům. Navíc ve svém celku by všechny relevantní změny OZ měly realitnímu trhu přinést prospěch a dynamičtější rozvoj.

### V jakém ohledu?

V první řadě nás nový OZ významným způsobem posouvá směrem k vyspělým tržním ekonomikám, západním právním standardům. A v druhé řadě by zjednodušení smluvních procesů spjatých se zajišťováním, jinak řečeno redukce jejich formálních stránek a omezení legislativní regulace jejich obsahu, měly finanční transakce jednak urychlit, jednak zlevnit. Posílení postavení věřitele skrze snadnější realizaci zástav by se tedy mohlo projevit na nižším úročení úvěrů.

*Problematice nové občanskoprávní legislativy se bude věnovat diskusní setkání časopisu Stavební fórum [Nový občanský zákoník z pohledu trhu nemovitostí IV](#). Koná se ve čtvrtek 13.9.2012 od 11:30 do 13:30 hodin v pražském hotelu Adria, Václavské náměstí 26, Praha 1 (registrace účastníků 11:00-11:30 hod.).*

