

Obsah

Předmluva	V
Seznam použitých zkratk	IX
Kapitola I. Úvodem	1
Kapitola II. Pojem hypotečního úvěru a hypotéky	5
1. Znaky hypotečního úvěru	5
2. Poskytovatelé hypotečního úvěru	6
3. Účel hypotečního úvěru	6
4. Omezení výše hypotečního úvěru	7
5. Problém zařazení definice hypotečního úvěru do zákona o dluhopisech ...	8
6. Zkušenosti prvorepublikových úprav s pojmem hypoteční úvěr	9
7. Praktické otázky při rozhodování o povaze úvěrů	9
8. Požadavek na investice do nemovitostí	10
9. Pojem hypotéka	12
Kapitola III. Pojem zástavní právo k nemovitosti	13
1. Zákonná úprava zástavního práva k nemovitosti k zajištění hypotečního úvěru	13
2. Vznik zástavního práva k nemovitostem, smluvní vznik zástavního práva	14
3. Vznik zákonného zástavního práva	16
4. Modus vzniku zástavního práva	17
5. Princip akcesority zástavního práva	18
6. Vztah zástavního a obligačního dlužníka	19
7. Vespolečné zástavní právo	19
8. Rozsah zástavního práva	19
9. Realizace zástavního práva	21
10. Pořadí zástavních práv	23
11. Ochrana dobré víry zástavního věřitele	25
12. Věcná povaha zástavního práva	26
13. Zánik zástavních práv	27
Kapitola IV. Právní úprava nemovitosti pro účely hypotečního úvěrování	28
1. Pojem nemovitost v občanském zákoníku	28
2. Pozemky jako nemovitosti	29
3. Stavby jako nemovitosti	32
4. Příslušenství staveb	36
5. Součásti stavby	36
6. Vyjádření příslušenství a součástí staveb v zástavní smlouvě	40

Kapitola V. Byty a nebytové prostory	40
1. Pojem byty a nebytové prostory jako předmět zástavního práva	40
2. Zákon o vlastnictví bytů	41
3. Vznik vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům	43
4. Společenství vlastníků jednotek	44
5. Práva a povinnosti vlastníků jednotek	45
6. Rozestavěné jednotky	46
7. Převod a přechod vlastnictví k jednotce	46
8. Vztah vlastníků jednotky k pozemku	46
9. Zvláštní práva nájemce při převodech vlastnictví k bytu	47
10. Jednotky ve vlastnictví bytového družstva	47
11. Další ustanovení	48
Kapitola VI. Vlastnické právo k nemovitostem	48
1. Vlastnické právo k nemovitosti jako předpoklad zřízení zástavního práva	48
2. Obsah vlastnického práva	49
3. Originární nabývání vlastnického práva	49
4. Odvozené nabývání vlastnického práva	52
5. Odstoupení od kupní smlouvy o nemovitostech	54
6. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí	55
7. Označení nemovitostí ve smlouvě	57
8. Přechod vlastnického práva k nemovitosti	57
9. Praxe katastrálních úřadů při vkladu vlastnického práva	58
10. Nabytí vlastnického práva v důsledku dědění	59
11. Domy s více byty jako předmět vlastnictví	59
12. Spoluvlastnictví	60
13. Společné jmění manželů	62
14. Vlastnické právo k neoprávněné stavbě	63
15. Nabývání nemovitostí cizinci	64
16. Smlouva o budoucí kupní smlouvě	64
Kapitola VII. Význam věcných břemen a jiných věcných práv pro hypoteční úvěrování	65
1. Věcná břemena a hypoteční úvěrování	65
2. Osoby oprávněné z věcného břemene	65
3. Vznik věcných břemen	66
4. Obsah věcných břemen	68
5. Zánik věcných břemen	69
6. Zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka	70
7. Věcné břemeno při dělení pozemku	70
8. Stavby na cizím pozemku a věcné břemeno „strpění stavby“	70
9. Věcné břemeno zajišťující přístup k nemovitosti	71
10. Význam věcného břemene u staveb na cizím pozemku	72
11. Předkupní právo	74
Kapitola VIII. Systém katastru nemovitostí a jeho význam pro hypoteční financování	76
1. Katastr nemovitostí a hypoteční úvěry	76
2. Systém katastru nemovitostí České republiky – katastrální zákon	76
3. Obsah katastru nemovitostí	76
4. Zákon o zápisech do katastru nemovitostí	77

5. Prováděcí vyhláška ke katastrálním zákonům	77
6. Katastrální orgány	78
7. Předmět evidence katastru nemovitostí	78
8. Druhy zápisů v katastru nemovitostí	80
9. Údaje z katastru, struktura výpisu z listu vlastnictví a jejich význam pro hypoteční úvěrování	82
10. Obsah listu vlastnictví	83
11. Otázka dobré víry v zápisy v katastru nemovitostí	85
12. Zásada veřejnosti katastru nemovitostí	86
13. Geometrický plán	86
Kapitola IX. Pasivní obchody	87
1. Systém refinancování hypotečních úvěrů	87
2. Hypoteční zástavní listy	87
3. Krycí blok	88
4. Emise hypotečních zástavních listů	92
5. Organizační pravidla vedení krycího bloku	94
6. Informační povinnosti vůči Komisi pro cenné papíry	95
7. Princip kongruence	95
Kapitola X. Vybrané české daňové aspekty hypotečního úvěrování	96
1. Úvod	96
2. Investice do hypotečních zástavních listů	96
3. Daň z příjmů fyzických osob	98
4. Daň z příjmů právnických osob	110
5. Daň z přidané hodnoty	112
6. Ostatní daně	116
7. Vybrané mezinárodní aspekty investic do nemovitostí pro daňové nerezidenty	118
8. Závěr	128
Kapitola XI. Význam nájmu pro hypoteční obchody	128
1. Nájem a hypoteční úvěrování	128
2. Obecná právní úprava nájmu	128
3. Právo na jednostranné ukončení nájmu	129
4. Nájemné	131
5. Podnájem	131
6. Nájem bytů	131
7. Princip chráněného nájmu	133
8. Kalkulovatelnost nájemného pro účely hypotečního financování	135
9. Regulace nájemného z bytů	135
10. Nájem nebytových prostor	136
Kapitola XII. Oceňování nemovitostí	140
1. Úloha stanovení ceny pro hypoteční obchody	140
2. Právní úprava oceňování nemovitostí	141
3. Základní metody stanovení ceny	142
4. Reálná prodejnost nemovitostí jako nezbytný předpoklad stanovení ceny	145
5. Základní úvahy pro posouzení ceny nemovitosti znalcem	145
6. Závěr	146

Kapitola XIII. Hypoteční úvěr v krizi, realizace zástavního práva k nemovitosti	147
1. Situace prodlení obligačního dlužníka s plněním závazků	147
2. Procesní způsoby realizace zástavního práva	148
3. Soudní způsob realizace zástavního práva	149
4. Realizace zástavního práva veřejnou dražbou	152
5. Uspokojování zástav v konkursu	156
Kapitola XIV. Státní podpory hypotečního úvěrování	158
1. Systém státních podpor obecně	158
2. Nenávratné příspěvky a dotace	159
3. Systém tzv. státních bezúročných půjček	163
4. Návratné příspěvky	164
5. Program PANEL	165
6. Novela rozpočtových pravidel v roce 2000	165
Kapitola XV. Zásady praktických postupů hypotečních bank při aktivním obchodování	166
1. Cíl postupů hypotečního úvěrování	166
2. Anuitní systém splácení úvěru	166
3. Úvěry s jednorázovým splácením	167
4. Splátky s pravidelným a neměnným umořováním jistiny	167
5. Princip kongruence aktivního a pasivního obchodování	167
6. Pevně úročená období	168
7. Neměnnost podmínek během pevně úročeného období	168
8. Výpověď hypotečního úvěru, předčasné splacení	168
9. Způsob stanovení úrokové sazby	169
10. Provize za zpracování úvěru	169
11. Provize za ocenění zástavy	169
12. Provize za připravenost zdrojů	170
13. Jiné poplatky	170
14. Postup zpracování žádosti o úvěr, údaje o příjemci úvěru	170
15. Smlouva o hypotečním úvěru	172
16. Podmínky výplaty úvěru	172
17. Správa úvěru	175
Příloha 1 Smlouva o hypotečním úvěru na koupi nemovitosti	179
Příloha 2 Smlouva o hypotečním úvěru včetně financování fáze výstavby ..	189
Příloha 3 Smlouva o zřízení věcných břemen, o zřízení předkupního práva a o dalších souvisejících otázkách	199
Příloha 4 Zástavní smlouva k nemovitostem	203
Věcný rejstřík	207