



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



**ASOCIACE
OBČANSKÝCH
PORADEN**

Orientační metodická pomůcka
pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Praha, prosinec 2019

Asociace občanských poraden, z. s., se sídlem Sabinova 287/3, 130 00 Praha 3, zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze v oddíle L, vložce 8008, IČ 659 98 642, tel: 284 019 220, Email: aop@obcanskeporadny.cz, www.obcanskeporadny.cz

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Obsah

Kapitola I. <i>Proces výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí (bytu)</i>	str. 3
Kapitola II. <i>Proces dražby nemovité věci (bytu), která je předmětem výkonu rozhodnutí</i>	str. 8
Kapitola III. <i>Možnosti obrany proti konání dražby nemovité věci (bytu), která je předmětem výkonu rozhodnutí</i>	str. 24
Kapitola IV. <i>Možnosti obrany proti výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí (bytu)</i>	str. 27
Kapitola V. <i>Vymáhání závazků vůči Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) nebo družstvu</i>	str. 30
Kapitola VI. <i>Postup při vymáhání pohledávek pronajímatelem</i>	str. 36
Kapitola VII. <i>Vypořádání bydlení manželů v družstevním bytě v případě zániku společného jmění manželů (dále jen „SJM“)</i>	str. 40
Kapitola VIII. <i>Možnosti přihlášení se k trvalému pobytu v případě ztráty bydlení</i>	str. 43
Kapitola IX. <i>Úloha Armády spásy v životní situaci ztráty bydlení</i>	str. 46
Kapitola X. <i>Vzor žádosti k přijetí do seniorského domu</i>	str. 49
Kapitola XI. <i>Řízení o žádosti k přijetí do seniorského domu na věcně příslušném orgánu státní správy</i>	str. 53
Kapitola XII. <i>Vzájemný vztah občanského soudního řádu a exekučního řádu při úpravě výkonu rozhodnutí prodejem bytu</i>	str. 55

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Kapitola XIII.

Podmínky získání hypotéky na koupi bytu str. 57

Kapitola I.

Proces výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí (bytu)

Právní úprava

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“)
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „ex. ř.“), zjm. jeho ustanovení § 69 („... *použijí se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.*“)
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

1. Úvod. Byt či dům je jednou z nemovitých věcí, která se může stát předmětem výkonu rozhodnutí neboli exekuce, pokud budou splněny podmínky uložené zákonem.

Nemovitá věc jako předmět exekuce musí být ve vlastnictví povinného (dlužníka), popř. ve společném jmění povinného (dlužníka) a jeho manžela/ky (srov. § 335 odst. 1 o. s. ř. „**(1) Výkon rozhodnutí prodejem nemovitých věcí může být nařízen, jen když oprávněný označí nemovitou věc, jejíž prodej navrhuje, a jestliže listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře doloží, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného. O tom, že byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí, soud vyrozumí příslušný katastrální úřad.**“ a § 335b odst. 1 o. s. ř. „**(1) V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud povinnému, a týká-li se nařízení výkonu rozhodnutí nemovité věci ve společném jmění manželů, i manželovi povinného a) zakáže, aby po doručení usnesení nemovitou věc převedl na někoho jiného nebo ji zatížil; b) uloží, aby soudu do 15 dnů od doručení usnesení oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí, s poučením, že při neoznámení povinný, případně i jeho manžel odpovídá za škodu tím způsobenou; c) uloží, aby soudu do 15 dnů od doručení usnesení oznámil, zda nemovitou věc nabyt jako substituční jmění, a pokud jde o takovou nemovitou věc, zda má právo s ní volně nakládat a zda jsou výkonem rozhodnutí vymáhány zůstavitelovy dluhy nebo dluhy související s nutnou správou věci nabytých jako substituční jmění, a doložil tyto skutečnosti listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře; d) zakáže, aby po doručení usnesení odmítl nemovitou věc, pokud ji koupil na zkoušku nebo aby se vzdal práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku.**“).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Exekuce se vztahuje na nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovité věci. Exekuce prodejem nemovité věci, k jejímuž využití slouží věc v přídatném spoluvlastnictví, se vztahuje i na podíl na této věci v přídatném spoluvlastnictví. (srov. § 335a odst. 2 o.s.ř.).

Proces výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí (bytu) se dotýká také **společného jmění manželů**.

Součástí společného jmění manželů jsou dluhy převzaté za trvání manželství, ledaže

a) se týkají majetku, který náleží výhradně jednomu z manželů, a to v rozsahu, který přesahuje zisk z tohoto majetku, nebo

b) je převzal jen jeden z manželů bez souhlasu druhého, aniž se přitom jednalo o obstarávání každodenních nebo běžných potřeb rodiny srov. § 710 o. z. .

Vznikl-li dluh jen jednoho z manželů za trvání společného jmění manželů, může se oprávněný (věřitel) při exekuci uspokojit i z toho, co je ve společném jmění manželů (srov. § 731 o. z.).

Vznikl-li dluh jen jednoho z manželů proti vůli druhého manžela, který nesouhlas projevil vůči věřiteli bez zbytečného odkladu poté, co se o dluhu dozvěděl, může být společné jmění postiženo jen do výše, již by představoval podíl povinného (dlužníka), kdyby bylo společné jmění manželů zrušeno a vypořádáno podle § 742 o. z. To platí i v případě povinnosti manžela plnit výživné nebo jde-li o dluh z protiprávního činu jen jednoho z manželů nebo v případě, že dluh jen jednoho z manželů vznikl ještě před uzavřením manželství. (srov. § 732 o. z.).

Zavázal-li se jeden z manželů v době, od které do změny nebo vyloučení zákonného majetkového režimu, ať smlouvou manželů nebo rozhodnutím soudu, uplynulo **méně než šest měsíců**, může být pohledávka jeho věřitele uspokojena **ze všeho**, co by bylo součástí společného jmění manželů, kdyby ke smlouvě manželů nebo k rozhodnutí soudu nedošlo (srov. § 733 o. z.).

Je-li smlouvou manželů nebo rozhodnutím soudu, kterými byl zákonný majetkový režim změněn nebo vyloučen, dotčeno právo třetí osoby, zejména věřitele, může tato osoba své právo uplatnit u příležitosti vypořádání toho, co bylo dříve součástí společného jmění manželů, stejně, jako by ke smlouvě manželů nebo k rozhodnutí soudu nedošlo; přitom se použije § 742 o. z. (srov. § 734 o. z.).

Je-li exekucí postižen majetek ve společném jmění manželů nebo majetek manžela povinného ve větším rozsahu, než připouští zvláštní právní předpis (*občanský zákoník, případně jiný předpis*), nebo nelze-li ho exekucí postihnout, může se manžel povinného (dlužníka) domáhat v této části zastavení exekuce. O tom musí být soudním exekutorem poučen. (srov. § 262b odst. 1 o. s. ř.)

2. Exekuční příkaz. Exekuci prodejem nemovitých věcí lze provést až na základě **exekučního příkazu** (**Pozor!!! Nezaměňovat s exekučním titulem**), tedy na základě rozhodnutí soudního exekutora o tom, jakým způsobem, tedy jakým konkrétním postupem,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



bude exekuce provedena a jaký majetek bude exekucí postižen. Exekuci lze provést pouze způsoby stanovenými zákonem.

V exekučním příkazu k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí soudní exekutor povinnému (dlužníkovi), případně manželovi/ce povinného (dlužníka)

a) zakáže, aby po doručení exekučního příkazu nemovitou věc převedl na někoho jiného nebo ji zatížil,

b) uloží, aby soudnímu exekutorovi do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí, s poučením, že při neoznámení povinný (dlužník), případně i jeho manžel/ka odpovídá za škodu tím způsobenou,

c) uloží, aby soudnímu exekutorovi do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda nemovitou věc nabyt jako dědic dědictvím, které podle nařízení zůstavitele má přejít na svěřenského nástupce jako následného dědice (dále jen „substituční jmění“), a pokud jde o takovou nemovitou věc,

ca) zda má právo s ní volně nakládat a

cb) zda jsou exekucí vymáhány zůstavitelovy dluhy nebo dluhy související s nutnou správou věcí nabytých jako substituční jmění, a

cc) doložil tyto skutečnosti listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře,

cd) zakáže, aby po doručení exekučního příkazu odmítl nemovitou věc, pokud ji koupil na zkoušku nebo aby se vzdal práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku

(srov. § 335b odst. 1 o. s. ř.).

Předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, která jsou zapsána do katastru nemovitostí, soudní exekutor zjistí z katastru nemovitostí, a je-li to možné, tak prostřednictvím dálkového přístupu (srov. § 335b odst. 2 o. s. ř.). Týká-li se exekuce nemovité věci nezapsané v katastru nemovitostí, soudní exekutor v exekučním příkazu uvede její obvyklé pojmenování nebo určení, případně další údaje týkající se nemovité věci (srov. § 335b odst. 4 o. s. ř.).

Exekuční příkaz **doručí** soudní exekutor

a) oprávněnému (věřiteli),

b) těm, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění (věřitelé),

c) povinnému (dlužníkovi),

d) manželovi/ce povinného (dlužníka) a

e) příslušnému katastrálnímu úřadu.

Poté, kdy v exekučním řízení, (což je druh občanského soudního řízení, jehož předmětem je nucený výkon exekučních titulů [např. rozsudku]. V exekučním řízení jsou tedy vymáhány povinnosti, které povinný [dlužník] **nesplnil dobrovolně**), nastanou skutečnosti, se kterými jsou v exekučním řízení spojeny účinky jako s právní mocí usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí v řízení o výkon rozhodnutí (srov. § 52 odst. 3 ex. ř.), doručí soudní exekutor exekuční příkaz

a) osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovité věci

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- aa) předkupní právo,
 - ab) výhradu zpětné koupě,
 - ac) věcné právo,
 - ad) výměnek nebo
 - ae) nájemní či pachtovní právo,
- b) finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitá věc a v jejichž obvodu má povinný své bydliště či sídlo (srov. § 335b odst. 5 o. s. ř.).

O tom, že v exekučním řízení nastaly skutečnosti, se kterými jsou v exekučním řízení spojeny účinky právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí v řízení o výkon rozhodnutí (srov. § 52 odst. 3 ex. ř.), soudní exekutor vyrozumí příslušný katastrální úřad.

Právní mocí usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu se v exekučním řízení rozumí stav, kdy

- a) **uplynula lhůta 30 dnů** uvedená **ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti** (listina, kterou povinnému [dlužníkovi] doručuje soudní exekutor podle § 46 odst. 6 ex. ř.),
- b) **nastala právní moc exekučního příkazu** (srov. § 52 odst. 3 ex. ř.).

3. Postup při provádění exekuce. Exekuce prodejem nemovitých věcí se provádí tak, že

- a) je zjištěna cena nemovitých věcí a
- b) dojde k prodeji (zpeněžení) věcí.

Exekuci podle exekučního příkazu **nelze provést** před

- a) uplynutím lhůty 30 dnů uvedené ve výzvě soudního exekutora ke splnění vymáhané povinnosti,
- b) právní mocí rozhodnutí o návrhu na zastavení exekuce, pokud byl podán ve lhůtě 30 dnů uvedené ve výzvě soudního exekutora ke splnění vymáhané povinnosti,
- c) zápisem doložky provedení exekuce do rejstříku zahájených exekucí,
- d) právní mocí exekučního příkazu (srov. § 47 odst. 2 ex. ř.).

K exekuci prodejem nemovité věci povinného (dlužníka) může soudní exekutor přistoupit, jen jestliže bude listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře doloženo, **že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného [dlužníka]** (srov. § 66 odst. 2 ex. ř.).

4. Vyloučení věci z exekuce. Může dojít také k situaci, kdy povinný (dlužník) je přesvědčen, že v souboru exekuovaného majetku jsou zahrnuty i takové věci, které nejsou způsobilé k výkonu rozhodnutí.

Právo k majetku, které nepřipouští exekuci, lze uplatnit vůči oprávněnému (věřiteli) **návrhem na vyloučení majetku z exekuce** v řízení podle třetí části občanského soudního řádu (srov. § 267 o. s. ř.).

V dražební vyhlášce soudní exekutor **vyzve každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu** (srov. § 267 o. s. ř.), **aby je uplatnil u soudu** a aby takové uplatnění práva prokázal

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



nejpozději před zahájením dražebního jednání, s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo (srov. [§ 336b odst. 3 písm. a\) o. s. ř.](#)).

Bylo-li zjištěno, že byla podána žaloba na vyloučení prodávané nemovité věci z exekuce (srov. [§ 267 o. s. ř.](#)), soudní exekutor dražebního jednání **odročí** až do pravomocného rozhodnutí o žalobě (srov. [§ 336i odst. 1 o. s. ř.](#)).

¹⁾ Návrh na vyloučení majetku z exekuce (tzv. vylučovací žaloba) je podání, kterým se ten, kdo vylučovací žalobu podává, domáhá, aby byl určitý majetek vyloučen z exekuce. Důvodem pro podání vylučovací žaloby může být např. okolnost, že majetek není ve vlastnictví dlužníka, ale ve vlastnictví osoby, která nemá s dluhy povinného (dlužníka) nic společného. V takovém případě – je-li majetek takové osoby exekucí postižen – je třeba podat vylučovací žalobu (pro případ, že se záležitost nepodaří vyřešit v rámci exekučního řízení).

5. Zjištění ceny nemovitých věcí. Před samotným zpeněžením nemovité věci je třeba zjistit její cenu. Cena je určena **usnesením soudního exekutora o ceně**. Toto usnesení soudní exekutor vydává na základě ocenění provedeného **soudním znalcem**.

Poté, kdy v exekučním řízení nastanou skutečnosti, se kterými je spojen stejný účinek jako s právní mocí usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí v řízení o výkon rozhodnutí, **soudní exekutor ustanoví znalce**, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou (srov. [§ 336 odst. 1 o. s. ř.](#)).

Je-li to potřebné, provede soudní exekutor **ohledání** nemovité věci a jejího příslušenství. O době a místě ohledání soudní exekutor uvědomí oprávněného (věřitele), ty, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění (věřitelé), povinného (dlužníka) a znalce. Povinný (dlužník), popřípadě i další osoby, jsou povinni umožnit prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství, potřebnou k provedení ocenění. (srov. [§ 336 odst. 2 o. s. ř.](#))

Neumožní-li povinný (dlužník) prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor **oprávněn zjednat** si do nemovité věci povinného (dlužníka) přístup (srov. [§ 336 odst. 3 o. s. ř.](#)).

Jestliže nemovitá věc a její příslušenství byly dříve oceněny způsobem uvedeným v [§ 336 odst. 1 a 2 o. s. ř.](#) a jestliže se nezměnily okolnosti rozhodující pro ocenění, může soudní exekutor od nového ocenění **upustit** (srov. [§ 336 odst. 4 o. s. ř.](#)). Při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (srov. [§ 66 odst. 5 ex. ř.](#)). Zvláštním právním předpisem pro tyto účely je [§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů \(zákon o oceňování majetku\)](#).

Po skončení úkonů vedoucích ke stanovení ceny nemovité věci pro účely provedení vykonávacího řízení je **vydáno usnesení o ceně**. Podle výsledků ocenění a ohledání provedeného podle [§ 336 o. s. ř.](#) určí soudní exekutor,

a) které nemovité věci a jejího příslušenství se exekuce týká a jaká je jejich výsledná cena,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



b) jemu oznámená nebo jinak známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou (srov. § 336a odst. 1 o. s. ř.).

Soudní exekutor zároveň může rozhodnout o zániku nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, jestliže

a) je nájemné či pachtovné, případně poměrná část výnosu z věci zcela nepřiměřená nájemnému či pachtovnému, případně poměrné části výnosu z věci v místě a čase obvyklé nebo je-li věcné břemeno či výměnek zcela nepřiměřený výhodě oprávněného (věřitel), a

b) toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě (srov. § 336a odst. 2 o. s. ř.).

Usnesení soudní exekutor doručí

a) oprávněnému (věřiteli),

b) těm, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění (věřitelé),

c) povinnému (dlužníkovi) a

d) osobám, o jejichž právech a povinnostech soud rozhodl podle § 336a odst. 2 o. s. ř.

Jednání není třeba nařizovat. (srov. § 336a odst. 3 o. s. ř.)

Soudní exekutor změnil usnesení o ceně, nebyla-li vydána dražební vyhláška, pokud se výrazně změnily okolnosti rozhodné pro ocenění nemovité věci a jejího příslušenství (srov.

§ 336a odst. 4 o. s. ř.).

Prameny:

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- <https://exekuce.justice.cz/prodej-nemovitych-veci/> (Ministerstvo spravedlnosti ČR 2019)

Kapitola II.

Proces dražby nemovité věci (bytu), která je předmětem výkonu rozhodnutí

Právní úprava

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“)

- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „ex. ř.“), zjm. jeho ustanovení § 69 („... *použijí se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.*“)

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, zjm. její ustanovení § 16a (dále jen „vyhláška o postupech při exekuční a další činnosti“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

1. Dražba nemovitých věcí. Dražbou nemovité věci rozumíme takový exekuční prodej, kdy se konkrétní nemovitý majetek ve vlastnictví dlužníka nabízí ve stanovený den ke koupi zájemcům. Vydražitelem se pak stane ten, kdo nabídne nejvyšší podání. Z výtěžku dražby je uspokojena pohledávka věřitele, případně více věřitelů. Dražba nemovitých věcí je v rámci provádění exekuce dalším krokem. Tento krok navazuje na zjištění ceny předmětu exekuce.

Exekuce se provede dražbou, kterou soudní exekutor nařídí po právní moci usnesení o ceně podle § 336a o. s. ř. ve spojení s § 336b odst. 1 o. s. ř. .

a) Dražební vyhláška. Soudní exekutor oznámí dražební jednání dražební vyhláškou (srov. § 336b odst. 2 o. s. ř.).

V dražební vyhlášce soudní exekutor uvede (srov. § 336b odst. 2 o. s. ř.)

- aa) datum, čas a místo dražebního jednání (srov. § 336d o. s. ř.),
- ab) označení nemovité věci a jejího příslušenství (srov. § 336a odst. 1 písm. a) a b) o. s. ř.),
- ac) pořadové číslo dražebního jednání,
- ad) výslednou cenu (srov. § 336a odst. 1 písm. c) o. s. ř.),
- ae) výši nejnižšího podání (srov. § 336e odst. 1 o. s. ř.),
- af) výši jistoty a způsob jejího zaplacení (srov. § 336e odst. 2 o. s. ř.), nebo sdělení, že se zaplacení jistoty nevyžaduje,
- ag) věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou (srov. § 336a odst. 1 písm. d) o. s. ř.),
- ah) předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitou věc a za kterých se stane jejím vlastníkem (srov. § 336l odst. 1 a 2 o. s. ř.).

Dražbu lze provést **i elektronicky** s využitím internetu. V dražební vyhlášce soudní exekutor v takovém případě stanoví (srov. § 336o odst. 2 o. s. ř.):

- ai) způsob registrace dražitelů a způsob, jakým jsou dražitelé povinni sdělit svoje jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození,
- aj) způsob informování o postupu při dražbě nebo odkaz na internetové stránky, na kterých je tento postup zveřejněn,
- ak) adresu internetové stránky, na které se dražba bude konat a kde může veřejnost dražbu sledovat,
- al) datum a čas zahájení a ukončení dražby, během kterého lze zvyšovat podání,
- am) termín, do kterého vydražitel musí sdělit, zda bude nejvyšší podání platit úvěrem se zřízením zástavního práva k vydražené nemovité věci,
- an) termín přihlášení pohledávek,
- ao) termín prokázání podání vylučovací žaloby,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



ap) termín uplatnění předkupního práva nebo výhrady zpětné koupě a způsob sdělení rozhodnutí, zda jsou předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě prokázány.

Dále v dražební vyhlášce soudní exekutor vyzve (bez ohledu na to, zda jde o elektronickou dražbu) (srov. [§ 336b odst. 3 o. s. ř.](#)):

aq) každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (srov. [§ 267 o. s. ř.](#)), aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo,

ar) každého, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnku právo bydlení, nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudnímu exekutorovi oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku.

Dále v dražební vyhlášce soudní exekutor upozorní (bez ohledu na to, zda jde o elektronickou dražbu) (srov. [§ 336b odst. 4 o. s. ř.](#)):

as) oprávněného (věřitele), ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění (věřitelé), a další věřitele povinného (dlužníka), že se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které je vedena exekuce, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle [§ 336f odst. 2 a 3 o. s. ř.](#), a poučení, že k přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží (srov. [§ 336f o. s. ř.](#)),

at) oprávněného (věřitele), ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění (věřitele), a další věřitele a povinného (dlužníka), že mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení podle [§ 336p odst. 1 o. s. ř.](#), nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání, a poučí je, že k námitkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží,

au) dražitele, zda se připouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci,

av) osoby, které mají k nemovité věci předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, že ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě zanikají, nejde-li o předkupní právo stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě nebo zákonné předkupní právo, která udělením příklepu nezanikají,

aw) na to, že pozemek, na který se vztahuje exekuce, je zatížen právem stavby, lze-li tuto skutečnost zjistit z veřejného seznamu,

ax) osobu odpovědnou za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí a jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle [§ 336f odst. 2 a 3 o. s. ř.](#), s poučením, že přihlášky, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, soudní exekutor odmítne.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



b) Dražba Dražební jednání může řídit jen soudní exekutor a exekutorský kandidát (srov. § 16 vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů [dále jen „vyhláška o postupech při exekuční a další činnosti“]). Jednotlivé úkony při jednání, jimiž se nerozhoduje, může na základě pověření soudního exekutora provést vykonavatel soudního exekutora nebo jiný zaměstnanec soudního exekutora; řídí se přitom pokyny soudního exekutora (srov. § 336h odst. 1 o. s. ř.).

Jako dražitelé nesmí vystupovat (srov. § 336h odst. 4 o. s. ř. a § 66 odst. 3 ex. ř.):

- ba) povinný (dlužník),
- bb) manžel/ka povinného (dlužníka),
- bc) vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 o. s. ř. (tedy vydražitel, který nezaplatil nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě),
- bd) ti, jimž v nabytí věci brání zvláštní předpis,
- be) soudní exekutoři a
- bf) zaměstnanci exekutorských úřadů.

Jako dražitel se může jednání zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražebního jednání jistotu, pokud nebylo v dražební vyhlášce uvedeno, že se složení jistoty nevyžaduje (srov. § 336h odst. 2 o. s. ř.).

Fyzická osoba může dražit jen osobně nebo prostřednictvím zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát draží osoby uvedené v § 21, § 21a a § 21b o. s. ř., které své oprávnění musí prokázat listinou, jež byla úředně ověřena, nebo jejich zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena. (srov. § 336h odst. 3 o. s. ř.)

Před zahájením dražby je dražitel povinen prokázat svoji totožnost. Jméno, příjmení, trvalé bydliště a datum narození soudní exekutor zaznamená do protokolu o dražbě. (srov. § 336h odst. 5 o. s. ř.)

V případě elektronické dražby se uplatní odlišná pravidla.

Rozhodne-li soudní exekutor provést dražbu elektronicky, dražební jednání se nenařizuje. Bezprostředně před časem zahájení elektronické dražby na adrese internetové stránky, na které se dražba bude konat, soudní exekutor zveřejní rozhodnutí, zda je prokázáno předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě, a oznámení, která další věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva neuvedená v dražební vyhlášce na nemovité věci vážnou. Dále uvede, zda bylo zjištěno, že byla podána žaloba na vyloučení prodávané nemovité věci z exekuce. (srov. § 16a odst. 1 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti).

Totožnost dražitelů a dalších účastníků dražby lze podle § 16a odst. 2 vyhlášky o postupech při výkonu exekuční a další činnosti ověřit přihláškou k účasti na dražbě podepsanou

- ba) před exekutorem nebo jeho zaměstnancem po prokázání totožnosti platným úředním průkazem,
- bb) úředně ověřeným podpisem, nebo

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



bc) uznávaným elektronickým podpisem.

Každý dražitel je v dražbě navenek označen **identifikátorem** (heslo pro přístup na dražební portál), ze kterého nelze zjistit jeho totožnost (srov. § 16a odst. 3 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti).

Dražba se koná, pokud dražitelé činí **podání**. Soudní exekutor nevyzývá dražitele, aby činili vyšší podání, a neupozorňuje dražitele, že bude udělovat příklep. (srov. § 16a odst. 4 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti)

Je-li v **posledních pěti minutách před časem ukončení dražby** učiněno podání, posouvá se čas ukončení dražby o pět minut od okamžiku posledního podání. Je-li v této lhůtě učiněno vyšší podání, posouvá se čas ukončení dražby o pět minut. Uplyne-li od posledního učiněného podání pět minut, aniž by bylo učiněno vyšší podání, elektronická dražba se tím končí. (srov. § 16a odst. 5 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti)

Bezprostředně po ukončení dražby exekutor **udělí příklep** dražiteli, který učinil nejvyšší podání (srov. § 16a odst. 6 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti).

O provedené dražbě se podle § 16a odst. 7 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti **pořizuje záznam**, ve kterém se uvedou

- ba) údaje podle § 2 odst. 2 písm. a) až c) vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti,
- bb) stručný obsah úkonů a rozhodnutí podle § 16a odst. 1 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti,
- bc) seznam jednotlivých dražitelů s přiřazeným identifikátorem podle § 16a odst. 3 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti,
- bd) přehled učiněných příhozů s uvedením částky, času a osoby, která příhoz učinila,
- be) údaje o skutečnostech podle § 16a odst. 6 vyhlášky o postupech při exekuční a další činnosti.

c) Přihláška pohledávky do řízení. Věřitel, který má pohledávku zajištěnou zástavním právem k nemovité věci anebo který má proti povinnému (dlužníkovi) pohledávku přiznanou rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 o. s. ř. (vymahatelnou pohledávku), může ji do řízení přihlásit **nejpozději do zahájení dražebního jednání**. Totéž právo má osoba odpovědná za správu domu a pozemku ohledně pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu. (srov. § 336f odst. 1 o. s. ř.)

Přihláška **musí obsahovat** (srov. § 336f odst. 2 o. s. ř.):

- ca) výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž uspokojení se věřitel povinného domáhá,
- cb) vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,
- cc) údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří,
- cd) skutečnosti významné pro pořadí pohledávky.

K přihlášce **musí být připojeny** listiny prokazující, že jde o

ce) vymahatelnou pohledávku,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



cf) pohledávku související se správou domu a pozemku, která byla uplatněna u soudu žalobou podle **části třetí o. s. ř.**, nebo
cg) pohledávku zajištěnou zástavním právem, ledaže tyto skutečnosti vyplývají z obsahu spisu (srov. **§ 336f odst. 3 o. s. ř.**).

Opožděné nebo **neúplné** přihlášky soudní exekutor usnesením odmítne; proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (srov. **§ 336f odst. 4 o. s. ř.**).

Věřitel je povinen bezodkladně oznámit soudnímu exekutorovi **změny** týkající se přihlášky, ke kterým došlo po jejím doručení soudnímu exekutorovi. Při neoznámení věřitel odpovídá za škodu tím způsobenou. (srov. **§ 336f odst. 5 o. s. ř.**)

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku předloží soudnímu exekutorovi bez zbytečného odkladu stejnopis rozhodnutí, jímž bylo řízení o zaplacení pohledávky související se správou domu a pozemku přihlášené podle **§ 336f odst. 1 o. s. ř.** pravomocně skončeno, opatřený potvrzením o jeho vykonatelnosti (srov. **§ 336f odst. 6 o. s. ř.**).

d) Průběh dražby. Dražbu lze uskutečnit **v místě**, kde se nachází nemovitá věc, nebo u soudního exekutora anebo na jiném vhodném místě. Dražební jednání soudní exekutor nařídí **nejméně 30 dnů po dni vydání dražební vyhlášky**. (srov. **§ 336d o. s. ř.**)

Bylo-li zjištěno, že byla podána žaloba na vyloučení prodávané nemovité věci z exekuce (srov. **§ 267 o. s. ř.**), soudní exekutor dražební jednání **odročí** až do pravomocného rozhodnutí o žalobě (srov. **§ 336i odst. 1 o. s. ř.**).

Po zahájení dražebního jednání soudní exekutor nejprve

da) rozhodne, zda je prokázáno předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě (srov. **§ 336e odst. 3 o. s. ř.**),

db) oznámí, která další věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva neuvedená v dražební vyhlášce na nemovité věci vážnou, a zváží, zda dražební jednání neodročí k rozhodnutí podle **§ 336a o. s. ř.**

Po provedení úkonů podle **§ 336i odst. 3 o. s. ř.** soudní exekutor vyzve ty, kdo mohou dražit, aby **činili podání** (účastníci dražby jsou vyzváni, aby přihazovali v dražbě. U elektronické dražby vše zprostředkovává dražební elektronický systém a v předem známý čas vyzve systém účastníky dražby, aby začali přihazovat v dražbě. Nejnižším podáním se rozumí taková nabídka dražitele, která představuje minimum, za které je předmět dražby možné vydražit).

Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání; dražitelé **jsou vázáni svými podáními**, dokud soudní exekutor **neudělí příklep**. Cena vydražené věci není omezena ustanoveními cenových předpisů. (srov. **§ 336i odst. 5 o. s. ř.**)

e) Usnesení o příklepu. V usnesení o příklepu soudní exekutor

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



ea) stanoví lhůtu k zaplacení nejvyššího podání, která počíná dnem právní moci příklepu a

nesmí být delší než 2 měsíce, nebo

eb) uloží vydražiteli, aby **do 2 měsíců od nabytí právní moci předložil smlouvu** podle § 336l odst. 4 o. s. ř. (tedy smlouvu o úvěru poskytnutém za účelem zaplacení nejvyššího podání vydražitelem) nebo aby v této lhůtě doplatil nejvyšší podání (srov. § 336j odst. 3 o. s. ř.).

Příklep lze udělit tomu, kdo **učinil nejvyšší podání** a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem. Učinilo-li více dražitelů **stejně nejvyšší podání**, udělí soudní exekutor příklep nejprve **tomu, komu svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě**. Není-li příklep takto udělen, **udělí jej dražiteli, který byl určen losem**. (srov. § 336j odst. 1 o. s. ř.). Před udělením příklepu se soudní exekutor dotáže vydražitele, zda nejvyšší podání **bude doplácet pomocí úvěru** (srov. § 336j odst. 2 o. s. ř.).

Učinilo-li více dražitelů stejně nejvyšší podání, udělí soud příklep nejprve tomu dražiteli, kterému svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Není-li příklep takto udělen, udělí jej dražiteli, který podání učinil jako první. (srov. § 336o odst. 3 o. s. ř.).

Soudní exekutor v usnesení o příklepu podle § 336j odst. 3 o. s. ř. uloží povinnému (dlužníkovi), umožňuje-li to povaha vydražené nemovité věci, aby vydraženou nemovitou věc **vyklidil nejpozději do 15 dnů** od nabytí právní moci usnesení nebo doplacení nejvyššího podání, nastalo-li později, a poučí účastníky o možnosti postupovat podle § 336ja odst. 1 o. s. ř. (možnost písemně navrhnout nabytí vydražené nemovité věci alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání [(předražek)] s vyčíslením, jaký je minimální předražek a do kdy musí být učiněn.

Na nejvyšší podání se započte vydražitelem složená jistota (srov. § 336j odst. 5 o. s. ř.). Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, se vrátí zaplacená jistota po skončení dražebního jednání (srov. § 336j odst. 6 o. s. ř.).

f) Usnesení o předražku. Nejde-li o povinného (dlužníka), manžela/ku povinného (dlužníka), vydražitele podle § 336m odst. 2 o. s. ř. a ty, jimž v nabytí věci brání zvláštní právní předpis (srov. § 336h odst. 4 o. s. ř.), a dále o soudní exekutory nebo o zaměstnance exekutorských úřadů (srov. § 66 odst. 3 ex. ř.), **může každý do 15 dnů** ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydraženou nemovitou věc chce nabýt **alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek)**. Návrh musí obsahovat náležitosti podle § 42 o. s. ř. a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Návrhy vede soudní exekutor odděleně a zařadí je do spisu teprve po uplynutí lhůty podle věty první. (srov. § 336ja odst. 1 o. s. ř.).

Navrhovatel předražku je povinen ve lhůtě podle § 336ja odst. 1 o. s. ř. předražek na účet soudního exekutora zaplatit. Ustanovení § 336e odst. 2 o. s. ř. platí obdobně. Není-li řádně a včas předražek zaplacen, soudní exekutor k návrhu předražku nepřihlíží. (srov. § 336ja odst. 2 o. s. ř.).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Je-li učiněno více předražků, nemovitou věc nabude ten, kdo učiní nejvyšší předražek, v případě shodných podání vydražitel, pak ten, kdo podal návrh jako první, poté se rozhoduje při

jednání losem (srov. § 336ja odst. 4 o. s. ř.).

Po uplynutí lhůty podle § 336ja odst. 1 o. s. ř. vyzve soudní exekutor vydražitele, aby **do tří dnů oznámil**, zda zvyšuje svoje nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku. Poté soudní exekutor vydá usnesení o předražku, ve kterém **usnesení o příklepu zruší** a rozhodne o tom, kdo je předražitelem a za jakou cenu nemovitou věc nabude. (srov. § 336ja odst. 3 o. s. ř.).

V usnesení o předražku soudní exekutor uloží povinnému (dlužníkovi), aby vydraženou nemovitou věc **vyklidil nejpozději do 15 dnů** od nabytí právní moci usnesení, umožňuje-li to povaha vydražené nemovité věci. Zvýšil-li vydražitel svoje podání na částku nejvyššího předražku, stanoví se mu **stejná lhůta** pro doplacení nejvyššího podání, jaká byla určena v usnesení o příklepu. Usnesení soudní exekutor doručí oprávněnému (věřiteli), tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný (věřitel), povinnému (dlužníkovi), vydražiteli a všem, kdo učinili předražek. (srov. § 336ja odst. 5 o. s. ř.)

Neúspěšným navrhovatelům předražku se zaplacená částka vrátí po právní moci usnesení o předražku (srov. § 336ja odst. 6 o. s. ř.).

g) Odvolání proti usnesení o příklepu a usnesení o předražku. Usnesení o příklepu soudní exekutor **doručí** oprávněnému (věřiteli), tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný (věřitel), povinnému (dlužníkovi) a vydražiteli. **Usnesení o příklepu se vyvěsí po dobu 15 dnů na úřední desce soudního exekutora** společně s výzvou pro přihlášené věřitele, aby do 15 dnů od jejího vyvěšení vyčíslili svoje pohledávky ke dni konání dražby. V usnesení vyvěšeném na úřední desce soudního exekutora se neuvádějí údaje, podle nichž je možno identifikovat vydražitele. (srov. § 336k odst. 1 o. s. ř.)

Proti usnesení o udělení příklepu mohou **podat odvolání**

ga) osoby uvedené v § 336k odst. 1 větě první o. s. ř.,

gb) do 15 dnů ode dne dražebního jednání též

gba) osoby uvedené v § 336c odst. 1 písm. a) o. s. ř., kterým nebyla doručena dražební vyhláška, jestliže se z tohoto důvodu nezúčastnily dražebního jednání,

gbb) dražitelé, kteří se zúčastnili dražebního jednání, jestliže mají za to, že průběhem dražby byli zkráceni na svých právech (srov. § 336k odst. 2 a 3 o. s. ř.).

Odvolací soud (srov. § 55c odst. 2 ex. ř.) usnesení o příklepu změní tak, že se příklep neuděluje, jestliže v řízení došlo k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona. Ze stejných důvodů změní odvolací soud i usnesení o předražku. Ustanovení § 219a o. s. ř. (zrušení rozhodnutí odvolacím soudem namísto jeho změny nebo potvrzení) se nepoužije. (srov. § 336k odst. 4 o. s. ř.).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Usnesení odvolacího soudu se doručí osobám uvedeným v § 336k odst. 1 a 2 o. s. ř. nebo osobám uvedeným v § 336ja odst. 5 o. s. ř. Bylo-li usnesení o příklepu nebo o předražku odvolacím soudem **změněno**, nařídí soudní exekutor **nové dražební jednání**.

Za odvolání proti usnesení o předražku se považuje **i odvolání podané proti usnesení o příklepu** (srov. § 336ja odst. 7 o. s. ř.).

h) Nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražitelem nebo předražitelem.

Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovité věci s příslušenstvím

ha) nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a

hb) zaplatil-li nejvyšší podání (srov. § 336l odst. 2 o. s. ř.).

Předražitel se stává vlastníkem nemovité věci s příslušenstvím

hc) nabylo-li usnesení o předražku právní moci a

hd) předražek byl zaplacen (srov. § 336l odst. 2 o. s. ř.).

Vydražitel i předražitel se stávají **vlastníkem** nemovité věci s příslušenstvím **ke dni vydání usnesení** o příklepu nebo předražku (srov. § 336l odst. 2 o. s. ř.).

Dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel vlastníkem vydražené nemovité věci, **zanikají**

he) právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek, nájemní právo nebo pachtovní právo, nejde-li o věcné břemeno bydlení, výměnek, jehož součástí je právo bydlení nebo nájem bytu, neuvedená v dražební vyhlášce nebo neoznámená soudním exekutorem po zahájení dražebního jednání,

hf) výhrada zpětné koupě a předkupní právo k vydražené nemovité věci, s výjimkou předkupního práva stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupního práva vlastníka stavby k pozemku nebo vlastníka pozemku ke stavbě a zákonného předkupního práva,

hg) výhrada zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, budoucí zástavní právo a budoucí výměnek.

Zemědělský pacht **neuvedený** v dražební vyhlášce nebo neoznámený soudním exekutorem po zahájení dražebního jednání **zaniká koncem pachtovního roku**. Soudní exekutor potvrdí, která věcná nebo jiná práva zapsaná v katastru nemovitostí vážnoucí na nemovité věci zanikla a která působí proti vydražiteli nebo předražiteli. (srov. § 336l odst. 5 o. s. ř.).

Na základě pravomocného usnesení o příklepu nebo pravomocného usnesení o předražku může vydražitel nebo předražitel podat exekuční návrh **vyklizením nebo odebráním nemovité věci** (srov. § 336l odst. 7 o. s. ř.).

Vydražitel nebo předražitel, který se nestal vlastníkem vydražené nemovité věci, je povinen **vrátit ji povinnému** (dlužníkovi), vydat mu plody a užitky a nahradit újmu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitou věcí a jejím příslušenstvím (srov. § 336l odst. 6 o. s. ř.).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Zaplacení nejvyššího podání vydražitelem může být financováno z úvěru zajištěného zástavním právem, v takovém případě soudní exekutor zřídí zástavní právo za podmínek dle zákona (srov. § 336l odst. 4 o. s. ř.). Soudní exekutor toto zástavní právo zruší, uplyne-li lhůta pro doplacení nejvyššího podání marně. Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné a doručuje se jen vydražiteli. (srov. § 336l odst. 4 o. s. ř.).

ch) Další dražební jednání. Nebylo-li při dražbě učiněno ani nejnižší podání, soudní exekutor dražební jednání **skončí**. Další dražební jednání soudní exekutor nařídí na návrh oprávněného (věřitele) nebo toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný (věřitel), který lze podat **nejdříve po uplynutí 3 měsíců od bezúspěšné dražby**; nebyl-li návrh podán do 1 roku, soudní exekutor exekuci zastaví. (srov. § 336m odst. 1 o. s. ř.).

Nezaplatil-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, kterou mu soudní exekutor usnesením určil a která **nesmí být delší než jeden měsíc**, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty **zrušuje a soudní exekutor nařídí další dražební jednání**. To nařídí soudní exekutor i tehdy, jestliže vydražitel nepředložil smlouvu o úvěru, nejvyšší podání nebylo doplaceno ve lhůtě uvedené v § 336l odst. 4 o. s. ř., nebo nezaplatil ve stanovené lhůtě předražek. (srov. § 336m odst. 2 o. s. ř.).

Při **druhém** dražebním jednání podle § 336m odst. 1 a 2 o. s. ř. se nejnižší podání stanoví **ve výši 50 % výsledné ceny** (srov. § 336a odst. 1 o. s. ř.); ve **třetím** dražebním jednání **činí 40 % výsledné ceny**, ve **čtvrtém 30 %** a v **pátém** dražebním jednání **25 % výsledné ceny**. **Nepodaří-li se** nemovitou věc prodat ani poté, soudní exekutor exekuční řízení **zastaví**. (srov. § 336m odst. 3 o. s. ř.).

O nařízení a provedení dalších dražeb platí obdobně ustanovení § 336b odst. 2 a § 336b odst. 4 písm. c), § 336c s výjimkou *odstavce 1 písm. b) a c)*, § 336d, § 336e odst. 2, § 336h, § 336i odst. 4 a 5, § 336j až 336l, § 336n a § 336o o. s. ř. (srov. § 336m odst. 4 o. s. ř.).

Vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 o. s. ř. je povinen **nahradit** náklady, které státu a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání, a, bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání, rozdíl na nejvyšším podání. Na tyto dluhy se započítá jistota složená vydražitelem; převyšuje-li jistota tyto dluhy, zbývající část se vrátí vydražiteli. (srov. § 336n odst. 1 o. s. ř.).

O dlužích podle § 336n odst. 1 o. s. ř. rozhodne soudní exekutor po jednání usnesením (srov. § 336n odst. 2 o. s. ř.).

Nepostačuje-li k úhradě dluhů podle § 336n odst. 1 o. s. ř. složená jistota, soudní exekutor na základě vykonatelného usnesení podle § 336n odst. 2 o. s. ř. bez návrhu zahájí exekuční řízení na majetek vydražitele (srov. § 66 odst. 4 ex. ř.).

Částky připadající na náhradu nákladů si soudní exekutor vyplatí nebo je vyplatí účastníkům, kterým byly přiznány. Ostatní náhrady připadají do rozdělované podstaty (srov. § 336n odst. 4 o. s. ř.).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



2. Rozvrh a výplata výtěžku prodeje. Po prodeji nemovité věci dochází k rozvrhu rozdělované podstaty.

a) Rozdělovaná podstata. Majetek, ze kterého jsou v exekuci prodejem nemovitých věcí uspokojovány pohledávky, se podle občanského soudního řádu nazývá rozdělovaná podstata.

Rozdělovanou podstatu, po případném odečtení daně z přidané hodnoty (je-li povinný [dlužník] plátcem daně z přidané hodnoty a sloužila-li vydražená věc jeho podnikatelské činnosti), tvoří:

a) nejvyšší podání a úroky z něho,

b) popřípadě náhrady, které do podstaty připadají podle § 336n odst. 4 o. s. ř., a na tyto náhrady započítaná jistota vydražitele uvedeného v § 336m odst. 2 o. s. ř. (srov. § 337a o. s. ř.).

b) Rozvrh rozdělované podstaty. Rozdělovaná podstata je rozdělena v rozvrhu. V rozvrhu je rozhodováno o pohledávkách účastníků rozvrhu.

Účastníky rozvrhu jsou:

a) oprávněný (věřitel),

b) ten, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný (věřitel), a

c) osoby, které podaly přihlášku, ledaže by jejich přihláška byla odmítnuta (srov. § 336f odst. 3 o. s. ř., § 336q odst. 3 a § 337 odst. 3 o. s. ř.).

Nejpozději do 7 dnů ode dne konání první dražby soudní exekutor na své úřední desce zveřejní i oznámení o přihlášených pohledávkách, o nichž soudní exekutor rozhodne v rozvrhu, včetně sdělení věřitele o jejich zařazení do skupiny a pořadí v této skupině. V oznámení dále uvede přihlášky, které byly odmítnuty, a důvod, pro který se tak stalo. V oznámení poučí přihlášené věřitele podle § 336b odst. 4 písm. b) o. s. ř. a o povinnosti podle § 336f odst. 5 o. s. ř. (srov. § 336p odst. 1 o. s. ř.)

Jestliže soudní exekutor do zveřejnění oznámení doposud nerozhodl o některé přihlášce podle § 336f odst. 4 o. s. ř., uvede tuto skutečnost v oznámení samostatně. Nebude-li přihláška pohledávky poté odmítnuta, zašle soudní exekutor oprávněnému (věřiteli), povinnému (dlužníku) a všem přihlášeným věřitelům, o jejichž pohledávkách soudní exekutor rozhodne v rozvrhu, dodatečné oznámení o projednání takové pohledávky, a poučí je, že nejpozději do 15 dnů ode dne doručení oznámení mohou pohledávku popřít co do její pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí nebo požádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání, s tím, že k námitkám nebo žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží. (srov. § 336p odst. 2 o. s. ř.)

Rozvrh je prováděn

a) na jednání o rozvrhu nebo

b) bez jednání.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Požádá-li o to alespoň jeden věřitel, případně oprávněný nebo povinný, podle § 336b odst. 4 písm. b) o. s. ř. nebo § 336p odst. 2 o. s. ř., nařídí soudní exekutor po a) právní moci usnesení o příklepu, b) zaplacení nejvyššího podání nebo předražku vydražitelem nebo právní moci usnesení o předražku, a uplynutí lhůty podle § 336p o. s. ř. jednání o rozvrhu rozdělované podstaty (srov. § 336q odst. 1 o. s. ř.).

Soudní exekutor provede jednání o rozvrhu rozdělované podstaty a rozhodne o jejím rozdělení rovněž na návrh správce daně. Rozdělení podstaty provede správce daně, který návrh podal, po právní moci rozhodnutí vydaného soudním exekutorem. (srov. § 336q odst. 2 o. s. ř.)

K jednání soudní exekutor předvolá účastníky rozvrhu (srov. § 336q odst. 3 o. s. ř.).

Pokud pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky není při vydání rozvrhového usnesení vykonatelná, rozhodne o této pohledávce a o částce na ni připadající soudní exekutor tak, že bude projednána dodatečně, jestliže na ni připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty; jestliže však v již pravomocně skončeném řízení o zaplacení této pohledávky nebylo přiznáno právo na její zaplacení, rozhodne o ní soudní exekutor v rozvrhovém usnesení tak, že nárok v přihlášeném rozsahu zanikl. Rozhodne-li soudní exekutor podle věty první, nerozhoduje zároveň o pohledávce související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky podle § 337e odst. 1 o. s. ř. ani nevyzývá ostatní věřitele podle § 337e odst. 2 o. s. ř. (srov. § 336q odst. 5 o. s. ř.).

Není-li nařízeno jednání o rozvrhu podle § 336q odst. 1 o. s. ř., soudní exekutor rozvrhne rozdělovanou podstatu podle § 337c o. s. ř.

Po právní moci rozhodnutí o návrhu podle § 267a odst. 1 o. s. ř. nebo po vykonatelnosti rozhodnutí v řízení o zaplacení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky soudní exekutor pokračuje rozdělením zbytku rozdělované podstaty (srov. § 337f odst. 1 o. s. ř.).

Bylo-li k rozvržení podstaty nařízeno jednání, nařídí soudní exekutor jednání i k rozdělení zbytku rozdělované podstaty. K tomuto jednání soudní exekutor nepředvolá účastníky rozvrhu, jejichž pohledávky byly podle předchozího rozvrhového usnesení zcela uspokojeny. Při rozvrhu zbytku rozdělované podstaty se jinak postupuje obdobně podle § 337 odst. 2 a 3, § 337a, § 337c a § 337d o. s. ř. (srov. § 337f odst. 2 o. s. ř.).

Byla-li pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky popřena, při rozvrhu zbytku rozdělované podstaty se postupuje obdobně podle § 337e o. s. ř. (srov. § 337f odst. 3 o. s. ř.).

c) Skupiny a pořadí pohledávek. Občanský soudní řád rozděluje pohledávky uspokojované z rozdělované podstaty do skupin, přičemž je stanovena posloupnost, podle které se mají jednotlivé skupiny pohledávek uspokojovat. V rámci těchto skupin pak mají přednost ty pohledávky, které mají lepší pořadí.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Z rozdělované podstaty se uspokojují postupně podle těchto skupin:

- a) náklady exekuce (srov. § 66 odst. 7 ex. ř.),
- b) pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky,
- c) pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,
- d) pohledávka oprávněného (věřitele), pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný (věřitel), a pohledávky zajištěné zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva,
- e) pohledávky nedoplatků výživného,
- f) pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení,
- g) pohledávky náhrady újmy na zdraví způsobené trestným činem,
- h) ostatní pohledávky (srov. § 337c odst. 1 o. s. ř.).

Nelze-li plně uspokojit všechny pohledávky patřící do téže skupiny, uspokojí se **podle pořadí**; pohledávky patřící do téže skupiny, které mají stejné pořadí, se uspokojí **poměrně**.

Pro pořadí je rozhodující

- a) u pohledávky oprávněného (věřitele) den, kdy k soudnímu exekutorovi došel jeho exekuční návrh,
- b) u pohledávky toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný (věřitel), den, který se považuje za přistoupení k řízení,
- c) u přihlášené pohledávky den, kdy k soudnímu exekutorovi došla přihláška,
- d) u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva,
- e) u pohledávky oprávněného (věřitele), toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný (věřitel), nebo přihlášené pohledávky, a to náhrady škody nebo nemajetkové újmy způsobené trestným činem nebo z bezdůvodného obohacení získaného trestným činem, byla-li nemovitá věc zajištěna v trestním řízení o tomto trestném činu a byly-li návrh nebo přihláška podány v době, kdy zajištění podle trestního řádu trvá, den právní moci rozhodnutí o zajištění nemovité věci podle trestního řádu (srov. § 337c odst. 5 o. s. ř.).

Úroky nebo úroky z prodlení za poslední tři roky před rozvrhovým jednáním, jakož i náhrada nákladů řízení se uspokojují v pořadí jistiny. Nestačí-li rozdělovaná podstata, uhradí se před jistinou. Pokud ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů slouží jen část pohledávky z hypotečního úvěru, uspokojují se nároky uvedené ve větě první poměrně. (srov. § 337c odst. 4 o. s. ř.).

Pořadí pohledávky se stanoví podle toho hlediska, které je pro ni výhodnější (§ 337c odst. 5 o. s. ř.). Nesplacené pohledávky zajištěné zástavním právem se považují při rozvrhu za splacené (srov. § 337c odst. 3 o. s. ř.).

Zjistí-li soudní exekutor z katastru nemovitostí, že zpeněžená nemovitá věc je zajištěna podle trestního řádu a převyšuje-li dosažený výtěžek všechny pohledávky, které byly v rozvrhu uspokojeny, informuje soudní exekutor o této skutečnosti orgán činný v trestním řízení, který

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



o zajištění rozhodl. Nesdělí-li orgán činný v trestním řízení do 30 dnů soudnímu exekutorovi, že se zajištění vztahuje i na zbytek výtěžku, vyplatí se jeho zbytek povinnému [dlužníkovi]

(srov. § 337c odst. 6 o. s. ř.).

Nepostupuje-li soudní exekutor podle § 337c odst. 6 o. s. ř., vyplatí se po úhradě všech pohledávek, které mají být uspokojeny, zbytek rozdělované podstaty povinnému [dlužníkovi]

(srov. § 337c odst. 7 o. s. ř.).

d) Spory o pravost, výši, skupinu nebo pořadí pohledávek. Mezi věřiteli může dojít ke sporu o pravost, výši, skupinu nebo pořadí pohledávky, tedy ke sporu

- a) zda pohledávka stále existuje jako právní nárok (tedy zda vznikla, zda zcela zanikla, zda není zcela promlčená),
- b) do jaké výše má být pohledávka uspokojována,
- c) v jaké skupině má být uspokojována,
- d) v jakém pořadí má být uspokojována.

V rozvrhovém usnesení soudní exekutor rozhodne též o pohledávkách, které byly popřeny co do pravosti, výše, zařazení do skupiny nebo pořadí, jestliže lze o nich rozhodnout bez provádění důkazů; to neplatí u pohledávek, na které ani zčásti podle skupin nebo podle pořadí nepřipadá úhrada z rozdělované podstaty (srov. § 337e odst. 1 o. s. ř.).

Ostatní věřitele soudní exekutor vyzve, aby do 30 dnů od právní moci rozvrhového usnesení podali návrh podle § 267a odst. 1 o. s. ř., jestliže na sporné pohledávky připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty; o částce připadající na sporné pohledávky rozhodne soudní exekutor tak, že bude projednána dodatečně (srov. § 337e odst. 2 o. s. ř.).

Návrhem podle třetí části občanského soudního řádu je třeba uplatnit vůči věřiteli popření pravosti, výše, skupiny nebo pořadí některé z pohledávek přihlášených k rozvrhu výtěžku nebo jinak uspokojovaných při exekuci tam, kde soudní exekutor vydal exekuční příkaz k provedení exekuce srážkami ze mzdy, příkázáním pohledávky nebo jiných práv anebo prodejem movitých věcí, správou nemovité věci, prodejem nemovitých věcí nebo postižením obchodního závodu. Nejde-li o věc patřící do pravomoci soudu (srov. § 7 odst. 1 o. s. ř.), rozhodne o pravosti nebo výši pohledávky příslušný správní nebo jiný orgán (srov. § 267a odst. 1 o. s. ř.).

O skupině a pořadí pohledávky rozhoduje **vždy soud**.

Rozhodnutí o návrhu podle § 267a odst. 1 o. s. ř. je účinné proti všem oprávněným (věřitelům), proti jiným věřitelům povinného (dlužníka), kteří se účastní exekučního řízení, a proti povinnému (dlužníkovi) (srov. § 267a odst. 2 o. s. ř.).

3. Prodej z volné ruky. Ve výjimečných případech lze ze strany povinného realizovat získání prostředků ke splnění svých závazků prodejem nemovitosti z volné ruky. S písemným souhlasem exekutora, oprávněného a všech přihlášených věřitelů může povinný k úhradě *Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.*



vymáhané pohledávky, jejího příslušenství, nákladů exekuce či nákladů oprávněného zpeněžit majetek nebo jednotlivé součásti majetku, nejsou-li postiženy jinou exekucí, nejméně však za obvyklou cenu zjištěnou na základě znaleckého posudku splatnou při podpisu smlouvy k rukám

exekutora (srov. § 44a odst. 4 ex. ř.). K aplikaci tohoto ustanovení zaujal stanovisko Nejvyšší správní soud a konstatoval m. j. ve svém rozhodnutí sp. zn. 9 Afs 148/2015 – 31, že prodej z volné ruky podle § 44a odst. 4 exekučního řádu **není způsobem provedení exekuce**, na druhou stranu **jde o postup v probíhající exekuci** (až po nařízení exekuce soudem) a exekučním

řádem je regulován a to pod sankcí relativní neplatnosti. Smluvní strany tedy v takovém případě nepoživají plné smluvní volnosti. Nemohou sjednat nižší cenu, než je cena zjištěná znaleckým posudkem. Plnění z prodeje se nedostává do rukou prodávajícího, ale do rukou exekutora, který s ním nakládá, jako by šlo o výtěžek z dražby, včetně případného provedení rozvrhu a vrácení přeplatku povinnému. Prodej navíc musí být prováděn k úhradě vymáhané pohledávky, jejího příslušenství, nákladů exekuce či nákladů oprávněného. Odlišnosti od situace, kdy exekutor nemovitost prodá v dražbě tak nejsou v mnoha ohledech nijak zásadní. O tom, že exekuce probíhá, a tudíž jsou s prodejem spojena omezení, je nabyvatel informován již z listu vlastnictví, do kterého je informace o nařízení exekuce zapisována.

Prodej majetku podle § 44a odst. 4 exekučního řádu je tedy prováděn v exekuci, ačkoliv nejde o způsob provedení exekuce. To samé ostatně platí i pro dobrovolné plnění povinného exekutorovi, ačkoliv ani o něm nikdo nepochybuje, že je prováděno v exekuci (srov. § 46 odst. 4 ex. ř.).

4. Zvláštní ustanovení o zastavení exekuce. Právní úprava stanoví, vedle obecných důvodů pro zastavení exekuce (zejména dle § 268 o. s. ř.) také **zvláštní (další)** důvod zastavení exekuce, a to v případě exekuce prodejem nemovitých věcí).

Doloží-li povinný (dlužník), že nemovitou věc nabyt jako substituční jmění, a nedoloží-li další skutečnosti podle odstavce § 335b odst. 1 písm. c) o. s. ř. nebo nevyjdou-li tyto skutečnosti najevo jinak, soudní exekutor **exekuci zastaví** (srov. § 335b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

Soudní exekutor zastaví exekuci prodejem nemovité věci, ve které má povinný (dlužník) místo trvalého pobytu, pokud výše pohledávek oprávněného (věřitele), těch, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění (věřitelé), a přihlášených věřitelů povinného (dlužníka) k okamžiku zahájení dražebního jednání nepřesahuje 30 000 Kč bez příslušenství. To neplatí, jedná-li se o pohledávku výživného nebo pohledávku náhrady újmy způsobené poškozenému ublížením na zdraví či trestným činem nebo by to odporovalo dobrým mravům. (srov. § 336i odst. 2 o. s. ř.).

Nebylo-li při dražbě učiněno ani nejnižší podání, soudní exekutor dražební jednání skončí. Další dražební jednání soudní exekutor na návrh oprávněného (věřitele) nebo toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný (věřitel), který lze podat nejdříve **po uplynutí 3**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



měsíců od bezúspěšné dražby; nebyl-li návrh podán **do 1 roku**, soudní exekutor exekuci **zastaví**. (srov. [§ 336m odst. 1 o. s. ř.](#)).

5. Závěr. Exekuce prodejem nemovitosti je poměrně náročný proces. Všechny exekuční dražby jsou ze zákona veřejné a o jejich konání je také včas a veřejně podána informace, mimo jiné na Portálu dražeb (www.portaldrazeb.cz). Veřejně přístupné jsou i dražby prováděné soudními exekutory např. pro insolvenční správce.

Dražby se může jako dražitel zúčastnit pouze ten, kdo do zahájení dražebního jednání zaplatí tzv. **dražební jistotu**, což je určitá finanční částka, jejíž výši stanovuje soudní exekutor v návaznosti na znalecký posudek. Nemůže-li nebo nechce-li se případný zájemce dražby zúčastnit osobně, může se tak učinit prostřednictvím svého zástupce, který k tomu musí být vybaven **úředně ověřenou plnou mocí**. Za právnickou osobu, obec, kraj nebo stát mohou dražit fyzické osoby, **kteří jsou oprávněny za ně jednat**.

Dražitelem naopak **nemůže být** dlužník, jehož nemovitá věc je dražena, manžel dlužníka, soudní exekutoři a jejich zaměstnanci, soudci a jejich zaměstnanci či tzv. „obmeškaný vydražitel“, t. j. vydražitel, který v dražbě nedoplatil přes výzvu nejvyšší podání a zmařil tak dražbu.

Cenu prodávané nemovitosti určuje znalec. Vyvolávací cena, **tedy nejnižší podání** činí podle zákona dvě třetiny výsledné ceny (srov. [§ 336e odst. 1 o. s. ř.](#)). V případě opakovaných dražeb se nejnižší podání dále snižuje (srov. [§ 336m odst. 3 o. s. ř.](#)).

Dlužník by měl rozhodně komunikovat a v zásadě nepřipustit, aby zpeněžení jeho majetku postoupilo až k uplatňování sekundárních způsobů provedení exekuce. Až do okamžiku dražby může neplatič svůj závazek vyrovnat, a samotný exekuční prodej nemovité věci tak odvrátit.

Jakmile soud zahájí exekuci, zašle soudní exekutor v souladu se zákonem tuto informaci i katastru nemovitostí tak, aby byly chráněny právě třetí osoby. Na majetek ve vlastnictví dlužníka se totiž vztahuje tzv. generální inhibitorium, tedy zákaz nakládání s majetkem ve smyslu prodeje apod. Prodej nemovité věci, kterou vlastní dlužník v exekuci, by mohl být označen za neplatný.

Povinností katastru je pak zaevidovat i poznámky do listu vlastnictví, které souvisejí s vydáním samotného exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, jímž vzniká speciální inhibitorium.

Prameny:

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti
- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 Afs 148/2015 – 31
- <https://exekuce.justice.cz/prodej-nemovitych-veci/> (Ministerstvo spravedlnosti ČR 2019)
- <https://www.hypoindex.cz/clanky/otazky-a-odpovedi-exekuce-prodejem-nemovitosti/>

Kapitola III.

Možnosti obrany proti konání dražby nemovité věci (bytu), která je předmětem výkonu rozhodnutí

Právní úprava

- zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách (dále jen „z.o.v.d.“)
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění (dále jen „IZ“)
- zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů
- zákon č. 358/1992 Sb. České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Dražba jako jeden ze způsobů výkonu rozhodnutí je dražbou nedobrovolnou. Je to dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem (viz [zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů](#)) nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem (viz [§ 71a až 71c notářského řádu](#)), anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků (srov. [§ 36 odst. 1 z.o.v.d.](#)).

Pokud jsou splněny veškeré zákonné podmínky pro její konání, pak dlužník má velmi omezené možnosti obrany proti jejímu konání.

Nicméně v rámci vykonávacího řízení formou nedobrovolné dražby lze se jí ve výjimečných případech ubránit několika způsoby.

1. Upuštění od dražby. Zákon připouští řadu skutečností, které sice nejsou obranou v pravém slova smyslu, ale nastane-li některá z nich, může dojít k upuštění od dražby (srov. [§ 46 z.o.v.d.](#)).

Dražebník (právnícká nebo fyzická osoba organizující aukci či dražbu.) upustí od dražby **nejpozději do jejího zahájení**

- a) na základě písemné žádosti zástavce, dlužníka nebo vlastníka, bude-li dražebníkovi současně doloženo, že byl splněn závazek zajištěný zástavním právem nebo zástavní právo zaniklo jiným způsobem,
- b) na základě písemné žádosti navrhovatele,
- c) je-li dražebníkovi doloženo, že navrhovatel není oprávněn navrhnout provedení dražby,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- d) je-li smlouva o provedení dražby nebo zástavní smlouva neplatná, dojde-li k odstoupení od smlouvy o provedení dražby nebo nelze-li podle podmínek sjednaných ve smlouvě o provedení dražby dražbu provést,
- e) nebyly-li splněny podmínky stanovené v § 15 (Prohlídka předmětu dražby), § 40 odst. 1 a 2 (Oznámení o dražbě) a § 44 (Podmínky a údaje, které dražebník v dražební vyhlášce uvedl, byly dodatečně změněny),
- f) bylo-li zahájeno insolvenční řízení, v němž se řeší úpadek nebo hrozící úpadek vlastníka, nebo byl-li předmět dražby nebo jeho část zahrnut do majetkové podstaty podle zvláštního právního předpisu (*insolvenční zákon*), není-li navrhovatelem insolvenční správce,
- g) byl-li nařízen výkon rozhodnutí soudem nebo orgánem veřejné správy prodejem předmětu dražby nebo jeho části nebo vydán soudním exekutorem exekuční příkaz prodejem předmětu dražby nebo jeho části; to neplatí v případech, kdy byl podkladem pro nařízení výkonu rozhodnutí vykonatelný notářský zápis, který byl sepsán v posledních 3 měsících před konáním dražby,
- h) došlo-li ke střetu dražeb a má-li být provedena dříve navržená dražba (§ 42),
- i) došlo-li ke střetu dražeb a nelze zjistit, která ze smluv o provedení dražby byla dříve účinná, a nedojde-li k dohodě mezi navrhovateli dražeb,
- j) došlo-li po uzavření smlouvy o provedení dražby k zániku předmětu dražby nebo takovému poškození, v jehož důsledku hodnota předmětu dražby nepokryje náklady dražby,
- k) bylo-li vykonatelným rozhodnutím soudu nebo orgánu státní správy zakázáno s předmětem dražby nakládat,
- l) zanikne-li živnostenské oprávnění dražebníka (srov. § 46 odst. 1 z.o.v.d.).

2. Insolvence. Může být po splnění zákonných podmínek obranou proti výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí. Zahájení insolvenčního řízení se oznamuje vyhláškou, kterou soud v případě dlužnického insolvenčního návrhu spojené s návrhem na povolení oddlužení musí v insolvenčním rejstříku zveřejnit do 3 pracovních dnů ode dne dojití soudu (podle úpravy účinné od 1. 6. 2019).

Jde o právní nástroj, kterým – po splnění zákonných podmínek podle zákona č. 182/2006 Sb., *o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění* - se lze úspěšně ubránit nařízené dražbě a dosáhnout od jejího upuštění.

Poté, co dlužník podá návrh na tzv. osobní bankrot (oddlužení), dosáhne toho, že se dražba pozastaví nebo ve výsledku zruší úplně. Soudní exekutor na dlužníka v insolvenční, byť ještě neuzavřené, od okamžiku podání návrhu na insolvenční řízení nemůže. Výkon rozhodnutí či exekuci, která by postihovala majetek ve vlastnictví dlužníka, jakož i jiný majetek, který náleží do majetkové podstaty, lze nařídit nebo zahájit, **nelze jej však provést** (srov. § 109 odst. 1 písm. c) věta první IZ).

3. Prodej z volné ruky. Viz kapitola II., bod 3. *pomůcky*. Prodej z volné ruky podle § 44a odst. 4 ex. ř. tudíž představuje zcela autonomní institut exekučního řízení. Jeho autonomní povaha má svou logiku v tom, že prodej z volné ruky **nelze**, na rozdíl od jednotlivých způsobů provedení exekuce, **uskutečnit proti vůli povinného**. Předpoklad součinnosti povinného při prodeji z volné ruky však neznamená, že by prodej z volné ruky probíhal zcela

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



mimo exekuční řízení, neboť veškeré úkony s ním související lze činit až po řádném zahájení exekučního řízení.

Kupní smlouva uzavíraná při prodeji z volné ruky musí splňovat nejen obecné náležitosti kupní smlouvy podle § 588 a násl. občanského zákoníku, nýbrž i zvláštní náležitosti stanovené v § 44a odst. 4 exekučního řádu, které významným způsobem omezují smluvní volnost zúčastněných stran. Uvedenou kupní smlouvu totiž nelze platně uzavřít bez **písemného souhlasu** oprávněného, exekutora a přihlášených věřitelů; **kupní cena** musí být stanovena nejméně ve výši určené znaleckým posudkem a musí být **splatná k rukám exekutora** (výtěžek z prodeje totiž v první řadě slouží k úhradě vymáhaného plnění a nákladů exekuce; exekutor vyplatí povinnému pouze zbytek výtěžku, přesahuje-li dosažený výtěžek pohledávku). Všechny shora uvedené náležitosti kupní smlouvy uzavírané při prodeji z volné ruky ostatně zkoumá i katastrální úřad ve vkladovém řízení, neboť prodej z volné ruky **je výjimkou z generálního inhibitoria**, které obecně znemožňuje povinnému disponovat se svým majetkem. Ve vkladovém řízení totiž musí být postaveno najisto, že účastníci řízení jsou oprávněni s předmětem úkonu nakládat.

Je tedy zřejmé, že prodej z volné ruky vykazuje oproti běžné kupní smlouvě řadu zvláštností. Tyto zvláštnosti jsou přímým důsledkem toho, že prodej z volné ruky **je svébytným institutem exekučního řízení a slouží primárně k vymožení dlužné částky, byť se nejedná o způsob nuceného provedení exekuce.**

4. předložení jiného exekučně postižitelného majetku.

5. Vyrovnaní závazku. Až do okamžiku dražby může povinný svůj závazek vyrovnat, a samotný exekuční prodej nemovité věci v dražbě tak odvrátit. Je nezbytné, aby povinný začal jednat včas bez zbytečného odkladu. Musí uhradit náklady exekutora a dlužné částky věřitelů, aby následně mohla být nemovitost zbavena exekučního omezení s nemovitostí nakládat. Tím pak dojde k navrácení disponibilního práva vlastníku nemovité věci (bytu).

Prameny:

- zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
- zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů
- zákon č. 358/1992 Sb. České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
- <https://exekuce.justice.cz/prodej-nemovitych-veci/> (Ministerstvo spravedlnosti ČR 2019)
- <https://www.novinky.cz/domaci/454292-drazby-nemovitosti-lze-fintou-oddalit.html>
- https://www.insolvenzni-zakon-komentar.cz/onb/33/ucinky-spojene-se-zahajenim-insolvenčního-řízení-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Eltu6PFEtumJxPSCGkvE_UowQ4IHZncPOw/
- http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2015/0091_8Afs_1500032_20151222150457_prevedeno.pdf (rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 Afs 91/2015 - 32)

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Kapitola IV.

Možnosti obrany proti výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí (bytu)

Právní úprava

- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „ex. ř.“), zjm. jeho ustanovení § 69 („... *použijí se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.*“)
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“)
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění (dále jen „IZ“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

I když právní úprava exekuce prodejem nemovitých věcí je poměrně velmi určitá a neumožňuje dvojí výklad, přesto lze v ní najít několik instrumentů, které umožňují povinnému ochranu jeho práv a poskytují mu možnost obrany při její realizaci.

Jedná se o instrumenty upravené *zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů* (dále jen „ex. ř.“). Jedná se o:

1. uplatnění námitky podjatosti exekutora,
2. podání návrhu na odklad exekuce,
3. podání návrhu na zastavení exekuce,
4. podání insolvenčního návrhu,
5. odvolání proti rozhodnutí exekutora.

Ad 1. Uplatnění námitky podjatosti exekutora. Exekutor má povinnost provádět svou činnost **nezávisle**. Ve chvíli, kdy bude do této nezávislosti zasaženo, je exekutor **z řízení vyloučen**. Důvody k vyloučení nejsou okolnosti, které spočívají v jeho postupu, musí se naopak jednat o situaci, kdy lze důvodně **pochybovat o jeho nepodjatosti** ve vztahu k věci, účastníkům nebo jejich zástupcům. Nikdo tak nemůže exekutora označovat za podjatého jen z důvodu, kdy nesouhlasí nebo má jiné výhrady k výkonu exekuce jako takové.

Pokud se o této skutečnosti dozví **sám exekutor**, je povinen ji neprodleně oznámit exekučnímu soudu a do rozhodnutí v této věci může v řízení činit jen takové úkony, které nesnesou odkladu.

Právo vyjádřit se k osobě exekutora a k jeho případné podjatosti náleží také každému účastníku exekučního řízení. Exekutor je povinen o tomto každého účastníka poučit a toto právo lze uplatnit nejpozději **do 8 dnů ode dne, kdy bylo účastníkovi doručeno vyrozumění o zahájení exekuce.** Účastník se může vyjádřit i později v případě, že o daných skutečnostech nevěděl v době zahájení řízení a může je uplatnit opět nejdéle **do 8 dnů od chvíle, kdy se o těchto skutečnostech dozvěděl.** V případě, kdy nebude exekutorem o svém právu vyjádření poučen, může námitky podjatosti vznést i později.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Námítky k osobě exekutora **nemají odkladný účinek**, tedy exekuční řízení se jimi nezastavuje ani nepřerušuje.

Námítku podjatosti **podává účastník přímo exekutorovi**, který ji dále předá exekučnímu soudu a ten následně rozhodne. Námitka musí obsahovat **a)** označení exekutora a **b)** uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti. Pokud se námitka týká okolností, o kterých se účastník dozvěděl **později**, musí být uveden také **c)** časový údaj, kdy se účastník o tomto důvodu dozvěděl a též uvedeny **d)** důkazy prokazující jeho tvrzení.

O vyloučení exekutora tedy rozhoduje exekuční soud, proti tomuto rozhodnutí **není přípustný opravný prostředek**, jedná se tedy o rozhodnutí konečné a příslušný exekutor v řízení dále pravomocně pokračuje či je z něj vyloučen. Pokud bylo rozhodnuto o jeho vyloučení, pokračuje v řízení další soudní exekutor, kterého navrhne oprávněný z exekučního titulu (srov. [§ 29 ex. ř.](#)).

V praxi nejčastějším důvodem pro vyloučení soudního exekutora z provádění exekuce je jeho poměr k účastníkům exekučního řízení nebo jejich zástupcům. Poměr soudního exekutora k účastníkům exekučního řízení nebo jejich zástupcům může být poměrem příbuzenským nebo jemu obdobným, ale může být založen např. i na vzájemné ekonomické závislosti soudního exekutora a účastníků exekučního řízení. I zjevně přátelský či zjevně nepřátelský poměr k účastníkům exekučního řízení může zakládat podjatost exekutora.

Ad 2. Podání návrhu na odklad exekuce. Odklad exekuce je jedním z projevů zásady ochrany a obrany povinného v exekučním řízení. Jedná se o vytvoření takového stavu exekučního řízení, v němž jak exekutor, tak i exekuční soud, **posečká** s prováděním exekuce, tj. nečiní ve věci úkony, které by bezprostředně vedly k provedení exekuce (srov. [§ 54 ex. ř.](#)).

Návrh na odklad exekuce se podává u toho exekutora, který je pověřen provedením exekuce (srov. [§ 54 odst. 1 ex. ř.](#)).

Jedním z důvodů pro navržení odkladu je stav, kdy se povinný **bez své viny** ocitl přechodně v takovém postavení, že by neprodlený výkon rozhodnutí mohl mít pro něho nebo pro příslušníky jeho rodiny zvláště nepříznivé následky a oprávněný by nebyl odkladem výkonu rozhodnutí vážně poškozen. Odklad provedení exekuce je tedy určený **ke zmírnění následků exekuce, která by nepřiměřeně zasáhla rodinu dlužníka v přechodném nepříznivém postavení**. Myšleny jsou tím např. případy, kdy živitel rodiny nenadále přijde o práci, onemocní dlouhodobě vážnou chorobou, která mu znemožní vydělávat peníze, apod. (srov. [§ 266 odst. 1 o. s. ř.](#)). Provedení exekuce se vždy odkládá **na přesně určenou dobu** (např. do 31. 9. 2019, nebo na dva měsíce od právní moci rozhodnutí). Poté exekutor může pokračovat s prováděním exekuce i bez návrhu.

Dalším důvodem odkladu je obava z toho, zda nebude sama exekuce zastavena, a to např. v případech, že byla odložena vykonatelnost exekučního titulu. Na rozdíl od prvního důvodu zde není zapotřebí návrhu povinného, neboť exekutor tak může rozhodnout i bez něj (srov. [§ 266 odst. 2 o. s. ř.](#)).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Pokud exekutor návrhu na odklad **nevyhoví**, je povinen ho **do sedmi dnů** postoupit exekučnímu soudu, který o něm rozhodne nejpozději **do patnácti dnů** (srov. [§ 54 odst. 7 ex. ř.](#)).

Do doby, než je o návrhu rozhodnuto, **nečiní** exekutor žádné jednání směřující k provedení exekuce (srov. [§ 54 odst. 2 ex. ř.](#)). Toto ustanovení poskytuje ochranu před návrhem, jakým je pouhé svévolné nebo zřejmě bezúspěšné uplatňování nebo bránění práva či uplatňování stejných skutečností, o nich již bylo rozhodnuto.

Je-li odložena vykonatelnost exekučního titulu, exekutor nebo exekuční soud odloží provedení exekuce do doby pravomocného skončení řízení, ve kterém soud rozhoduje o odložení vykonatelnosti exekučního titulu (srov. [§ 54 odst. 4 ex. ř.](#)).

Ad 3. Podání návrhu na zastavení exekuce. V průběhu provádění exekuce mohou nastat okolnosti, pro které není možné exekuci úspěšně dokončit vymožením požadovaného plnění a exekuce musí být zastavena (srov. [§ 55 ex. ř.](#)).

Návrh na zastavení exekuce se podává u toho exekutora, který je pověřen provedením exekuce (srov. [§ 55 odst. 1 ex. ř.](#)).

Důvody pro zastavení exekuce jsou upraveny v ustanovení [§ 268 o. s. ř.](#), které lze vztáhnout i na exekuce prodejem nemovitostí. Nicméně se nejedná o taxativní vymezení všech možných důvodů, neboť ty jsou upraveny i v dalších ustanoveních [o. s. ř.](#). Exekuce prodejem nemovitosti může být dále zastavena např. z důvodu neučinění ani nejnižšího podání při poslední bezúspěšné dražbě nemovitosti, jak plyne z ustanovení [§ 336m odst. 3 o. s. ř.](#).

Exekutor rovněž zastaví exekuci tehdy, pokud má povinný v nemovitosti místo trvalého pobytu a celková výše pohledávek oprávněného a jiných do řízení přistoupivších osob včetně přihlášených věřitelů povinného k okamžiku zahájení dražebního jednání nepřesahuje částku ve výši 30.000,- Kč bez příslušenství. To **nebude platit** pouze v případě pohledávky výživného, náhrady újmy způsobené poškozenému ublížením na zdraví či trestným činem, nebo pokud by to odporovalo dobrým mravům (srov. [§ 336i odst. 2 o. s. ř.](#)).

Ad 4. Insolvenční návrh. Viz *kapitola III., bod 2. pomůcky*. Zahájení insolvenčního řízení má velký dopad na průběh exekučního řízení, neboť od zahájení insolvenčního řízení nelze exekuci provést (srov. [§ 109 odst. 1 písm. c\) věta první IZ](#)) a po vyhlášení úpadku ani nařídit (srov. [§ 46 odst. 7 ex. ř.](#)).

Jelikož z ustanovení [§ 336b o. s. ř.](#) vyplývá, že exekuce prodejem nemovitosti se provádí dražbou. Pak není možné, aby byla tato dražba provedena po zahájení insolvenčního řízení, a proto by se měl exekutor před prováděním dražby přesvědčit, že v insolvenčním rejstříku není proti povinnému vedeno insolvenční řízení. Proto se zpravidla stává, že po podání insolvenčního návrhu exekutor již nevydává exekuční příkazy, nedochází k oceňování nemovitosti soudním znalcem, nevydává se rozhodnutí o ceně, dražební vyhláška ani

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



oznámení o dražebním roku, i když to zákon výslovně nezakazuje. To samozřejmě neplatí, pokud se jedná o zřejmé zneužití práva s cílem zamezit dražbě nemovitosti, kdy je insolvenční návrh podán pouze s úmyslem oddalovat provedení exekuce.

Ad 5. Odvolání proti rozhodnutí exekutora. Exekutor v rámci své činnosti činí takové **úkony**, které lze postavit na roveň úkonům soudu prvního stupně v rámci řízení o výkonu rozhodnutí. Obecně platí (nestanoví-li exekuční řád jinak), že exekutor rozhoduje **usnesením**, které doručuje účastníkům řízení a dalším osobám, o jejichž návrzích (příp. o jejichž právech a povinnostech) rozhoduje. Téměř ve většině případů rozhoduje exekutor **bez jednání**.

Každý účastník řízení může proti rozhodnutí exekutora či proti usnesení o nařízení exekuce podat odvolání, a to ve lhůtě **do 15 dnů od doručení** písemného vyhotovení rozhodnutí, podává se přímo exekutorovi. O tomto odvolání rozhoduje následně odvolací soud, který přezkoumává veškeré podmínky a oprávněnost vydání napadeného usnesení.

Exekuční řád však uvádí taxativní výčet rozhodnutí, **proti kterým nelze podat odvolání** (srov. § 55c ex. ř.).

Prameny:

- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění
- <http://www.ne-exekuci.cz/inpage/podjatost-exekutora/>
- <http://www.iure.org/14/1788/pravni-poradna-prubeh-exekuce>
- https://is.muni.cz/th/j76yx/Diplomova_prace_Vojtech_Strnka.pdf
- <https://www.penize.cz/exekuce/303850-exekuce-v-kostce-jak-se-exekuci-branit>
- <http://www.ne-exekuci.cz/inpage/odvolani-proti-rozhodovani-exekutora-ci-proti-usneseni-onarizeni-exekuce/>

Kapitola V.

Vymáhání závazků vůči Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) nebo družstvu

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)
- zákon č. 358/1992 Sb. České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád) [dále jen „n. ř.“]
- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře (dále jen „ZSSP“)
- zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi (dále jen „ZPhmN“)
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“)

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- zákon č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „ex. ř.“), zjm. jeho ustanovení § 69 („... *použijí se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.*“)

- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „NV“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Vymáhání pohledávek je úkolem statutárního orgánu SVJ, t. j. výboru nebo předsedy společenství (srov. [§ 1205 o. z.](#)).

1. Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb. Povinnou náležitostí stanov SVJ je podle [občanského zákoníku](#) stanovení pravidel pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. Je tedy především na samotném společenství, aby zajistilo praktickou, podrobnou a fungující metodiku stanovování příspěvků na správu domu a úhradu cen služeb. Ta by měla zahrnovat zejména způsob jejich vybírání a vyúčtování. (srov. [§ 1200 odst. 2, písm. f\), g\) o. z.](#)).

Každé SVJ by mělo dbát na **prevenci** před dlužníky právě pečlivým zpracováním svých stanov a ve svém zakladatelském dokumentu by mělo zakotvit, jaké příspěvky a obdobné platby jsou jeho členové povinni platit, jakou formou a v jakých lhůtách. Ve stanovách by mělo být rovněž nastíněno, jakým způsobem bude postupováno proti vlastníkům, kteří se ocitnou v prodlení.

Prevence proti „neplatičům“ by mohla spočívat také v určitém **morálním nátlaku** na povinného vlastníka, kdy člen výboru nebo předseda společenství **zveřejní na vývěsce v bytovém domě** seznam vlastníků, kteří jsou v prodlení s úhradou plateb dle stanov. Lze předpokládat, že někteří vlastníci podlehnou morálním pohnutkám a raději dluh zaplatí, než aby strpěli jejich zveřejňování mezi ostatními členy společenství.

Obdobně by se tímto problémem mohlo **pravidelně zabývat shromáždění vlastníků jednotek na svém zasedání**. Do pozvánky na zasedání shromáždění se uvede bod programu, pod kterým budou řešeny pohledávky společenství za vlastními členy z titulu prodlení s úhradou příspěvků za správu a s úhradou cen za služby. Kromě toho, že by se mělo shromáždění zabývat individuálně jednotlivými dlužníky, mělo by možnost také **hlasovat o způsobu, jakým způsobem proti povinným členům postupovat**

V případě, že SVJ zjistí, že některý z vlastníků jednotek má dluh na příspěvcích na správu domu a pozemku nebo na zálohách na služby, popř. na vyúčtování těchto služeb, mělo by realizovat kroky **k vymáhání** těchto dluhů (srov. [§ 8, písm. d\) NV](#)).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



2. Jednání s dlužícím vlastníkem jednotky. Jakmile SVJ zjistí existenci dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby ze strany konkrétního vlastníka, mělo by okamžitě kontaktovat vlastníka jednotky – dlužníka a pokusit se s ním **domluvit splácení dluhu** (tj. sjednat s ním splátkový kalendář).

Dalším krokem (v případě nárůstu dluhu) je pokusit se s dlužníkem smluvit **uznání dluhu** (srov. § 639an o. z.). Praxí je ověřeno uznávat dluh z vyúčtování (pokud již bylo provedeno). V případě uznání dluhu vyplývajícího z dosud nevyúčtovaných záloh, toto uznání nemusí být totiž akceptováno soudem po vyúčtování uznaných splatných záloh, resp. ve výši přesahující vyúčtování.

V případě, že se podaří sjednat uznání dluhu a dohodu o splátkách, je žádoucí toto **uznání dluhu a dohodu o splátkách se svolením k vykonatelnosti** formou **notářského zápisu**. Tento notářský zápis je totiž exekucním titulem (tj. nahrazuje pravomocný rozsudek) a umožňuje se vyhnout vymáhání pohledávky žalobou u soudu v občanském soudním řízení a výrazně urychluje proces vymáhání (srov. § 71a, 71 b. a 71c n. ř.).

Rovněž lze také použít pro vymáhání závazků **jiné zajištění** této pohledávky, např. jistota, ručení, dohoda o srážkách ze mzdy nebo jiných příjmů a další (srov. § 2010an o. z.).

3. Přímá úhrada nákladů na bydlení společenství vlastníků jednotek z příspěvku nebo doplatku na bydlení.

V případě, že nájemce člena SVJ jako pronajímatele bytové jednotky čerpá dávku příspěvek na bydlení (srov. § 24an ZSSP) nebo doplatek na bydlení (srov. § 33an ZPhmN) a těmito hradí vlastníkově jednotky nájemné, pak možností, jak zajistit úhradu příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby ze strany vlastníka jednotky vůči SVJ do budoucna je **přímá úhrada této dávky nebo její části SVJ**. Tento nástroj umožňuje preventivně působit proti narůstání dluhu vlastníka jednotky vůči SVJ. Je však třeba zdůraznit, že přímá úhrada se vztahuje **pouze na platby do budoucna, nelze jejím prostřednictvím řešit již vzniklé dluhy** (srov. § 59 odst. 7 ZSSP a § 42 odst. 3 ZPhmN). Za situace, kdy vlastník jednotky ji přenechá k užívání jiné osobě, je povinen oznámit SVJ jméno a adresu osoby, jíž jednotku přenechala (srov. § 1177 o. z.).

4. Vymáhání dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby v občanském soudním řízení. V případě, že se nepodaří sjednat notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, se kterým je možné rovnou zahájit exekuci a selžou-li i ostatní možnosti dohody s dlužníkem o zaplacení dluhu, je nutné, aby SVJ podalo **žalobu** na zaplacení dlužných částek (srov. **část třetí o. s. ř.**), resp. návrh na vydání platebního rozkazu (srov. § 172 o. s. ř.).

Před vlastním podáním žaloby je nutné zaslat žalovanému tzv. **předžalobní výzvu**. Účelem této povinnosti je informovat dlužníka o jeho povinnosti a vyzvat ho k dobrovolnému splnění. Výzva musí být prokazatelně zaslána nejméně 7 dnů před podáním žaloby na adresu pro doru-

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



čování, případně na poslední známou adresu dlužníka. V případě nezaslání předžalobní výzvy soud žalobci, který měl ve věci úspěch, náhradu nákladů řízení nepřizná, ledaže by dospěl k závěru, že pro přiznání náhrady nákladů řízení existují důvody hodné zvláštního zřetele (srov. § 142a o. s. ř.). Zákon nestanoví žádné náležitosti předžalobní výzvy k plnění, měla by však obsahovat minimálně identifikaci věřitele a dlužníka, identifikaci pohledávky a mělo by z ní být patrné, že jde o předžalobní výzvu.

Formulace vlastní žaloby může být komplikovaná ve spojení se zálohami, resp. vyúčtováním záloh. V případě plateb záloh na služby je SVJ (resp. osoba odpovědná za správu domu) povinnou vlastníkovu jednotky vyúčtovat **skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby**. Tedy v případě, že vlastník jednotky je v prodlení s úhradami záloh na služby, je možné podat žalobu na zaplacení dlužných záloh. Dlužné zálohy je možné žalovat **pouze do data, kdy mělo dojít k jejich vyúčtování**.

Vyúčtování je třeba doručit vlastníkovu jednotky nejpozději **do 4 měsíců** od skončení zúčtovacího období (srov. § 7 zákona č. 67/2013 Sb.). Po tomto datu je možné pouze žalovat **dluh na službách vyplývající z vyúčtování**. V případě, že SVJ podá žalobu na zaplacení **pouze nedoplatku** vyplývajícího z vyúčtování, je nutné, aby doložilo doklady prokazující vznik tohoto dluhu, t. j. doklady prokazující odůvodnění výše dluhu včetně vyúčtování. V případě, že SVJ podá žalobu na zaplacení splatných záloh a v průběhu soudního jednání dojde k vyúčtování záloh, je nutné **změnit žalobu** v průběhu řízení tak, že bude SVJ vymáhat pouze ne-
doplatek vyplývající z vyúčtování.

5. Podání návrhu na vydání předběžného opatření – omezení dispozice s bytovou jednotkou. Za účelem zajištění dluhu lze podat v rámci řízení o zaplacení **návrh na vydání předběžného opatření**, kterým by byl žalovanému (vlastníkovu jednotky) uložen zákaz předmětnou jednotku prodat nebo zatížit, či jinak s ní nakládat (srov. § 74, 76 odst. 1 písm. d) o. s. ř.), pak soud žalovanému do 7 dnů uloží, aby s touto jednotkou nenakládal. V zákazu nakládat s jednotkou je obsažena nepřipustnost jakýchkoliv právních jednání, kterými by mohl být změněn dosavadní právní stav jednotky.

Pokud SVJ neuspěje se svojí žalobou o zaplacení, nebo ji nepodá (toto platí pro případ, že návrh na vydání předběžného opatření bude podáván dříve než samotná žaloba o zaplacení.), odpovídá vlastníkovu jednotky za škodu, která mu vznikne z předběžného opatření; to neplatí v případě, že žaloba není podána nebo je vzata zpět z důvodu, že vlastník jednotky zaplatil dobrovolně (srov. § 77a odst. 1 o. s. ř.).

6. Přihlášení pohledávky do dražby dle zákona č. 291/2017 Sb. Zákon č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů umožnil, aby se SVJ v případě prodeje jednotky v konkrétním domě mohlo domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníkovu jednotky i v případě, že tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou na zaplacení (t. j.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



žalobou podle **části třetí o. s. ř.**), nicméně dosud není vykonatelná tím, že jí **přihlásí do dražby** (srov. **§ 336b odst. 4, písm. f) o. s. ř.**).

Podmínkou je, že SVJ přihlásí svoji pohledávku **nejpozději do zahájení dražebního jednání** a přihláška bude obsahovat požadované náležitosti (srov. **§ 336f odst. 2 a 3 o. s. ř.**).

Toto představuje výjimku z jinak obecné úpravy, dle které jsou v dražbě uspokojovány pouze vymahatelné pohledávky. V případě, že pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky nebude vykonatelná při vydání rozvrhového usnesení, rozhodne o této pohledávce a o částce na ni připadající soud tak, že bude projednána dodatečně, jestliže na ni připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty; jestliže však v již pravomocně skončeném řízení o zaplacení této pohledávky nebylo přiznáno právo na její zaplacení, rozhodne o ní soud v rozvrhovém usnesení tak, že nárok v přihlášeném rozsahu zanikl (srov. **§ 336q odst. 5 o. s. ř.**).

Klíčovou změnou, kterou přináší tato novela, je skutečnost, že zakotvuje přednostní uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše **jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky** (srov. **§ 337c odst. 1 písm. b) o. s. ř.**).

Tedy tato

pohledávka je uspokojována přednostně za pohledávkami nákladů vzniklých státu v řízení o výkonu rozhodnutí. SVJ má tímto zajištěnou přednost i před pohledávkami z hypotečních úvěrů, pouze však do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky.

7. Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení. V případě, že je proti dlužníkovi (vlastníkovi jednotky) zahájeno insolvenční řízení, je možné, aby SVJ uplatnilo **přihláškou v insolvenčním řízení pohledávku** související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Vzhledem k tomu, že pro SVJ je klíčové, aby jakožto věřitel nezmeškalo poměrně krátké lhůty k uplatnění své pohledávky v insolvenčním řízení (podání přihlášky), je nutné pravidelně monitorovat insolvenční rejstřík. Náležitosti přihlášky upravuje **§ 174an insolvenčního zákona**.

V případě, že je v rámci insolvenčního řízení zpeněžena jednotka v domě a SVJ uplatnilo v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka obdobně z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů, a to do výše **jedné desetiny výtěžku zpeněžení** (srov. **§ 298 odst. 8 IZ**).

8. Exekuční řízení /Výkon rozhodnutí

Jakmile SVJ získá exekuční titul (tj. pravomocné rozhodnutí ukládající vlastníkovu jednotky uhradit dluh, popř. notářský zápis se svolením k vykonatelnosti) a vlastník jednotky jakožto dlužník dobrovolně neuhradí tento dluh, může SVJ začít činit kroky k vymožení tohoto exekučního titulu a to buď **podáním návrhu na pověření exekutora** k vybranému exekutorovi dle **ex. ř.** (tzv. exekuční návrh, srov. **§ 35 odst. 1 ex. ř.**) nebo **podáním návrhu na výkon roz-**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



hodnutí k příslušnému soudu dle **o. s. ř.** V České republice je dosud zachována tzv. **dvojkolejnost výkonu rozhodnutí**, tj. výkon rozhodnutí může provádět buď sám soud prostřednictvím svých vykonavatelů, nebo pověřený soudní exekutor (dále jen „exekutor“).

Exekuci ukládající zaplacení peněžité částky lze provést základními způsoby provedení exekuce, tj. srážkami ze mzdy a jiných příjmů (např. peněžita pomoc v mateřství či jiné dávky), příkázáním pohledávky (např. z bankovního účtu), prodejem movitých věcí a nemovitých věcí, postižením závodu, správou nemovité věci. Exekutor může provést exekuci v jednom exekučním řízení více způsoby současně, přičemž způsob provedení exekuce určuje exekutor. Způsoby provedení exekuce se realizují vydáním exekučního příkazu. Častými způsoby provedení exekuce jsou právě srážky ze mzdy a jiných příjmů, příkázáním pohledávky z bankovního účtu, prodejem movitých věcí (tzv. mobiliární exekuce) a prodej nemovitých věcí.

V případě, že SVJ zvolí výkon rozhodnutí exekučního titulu prostřednictvím soudu, podává se návrh na zahájení výkonu rozhodnutí k místně příslušnému soudu (okresní soud místně příslušný podle trvalého pobytu dlužníka – vlastníka bytové jednotky). Soud nařizuje výkon rozhodnutí usnesením, t. j. nepověřuje provedením svého rozhodnutí určitého exekutora, ale realizuje vlastní výkon rozhodnutí prostřednictvím soudních vykonavatelů (zaměstnanců soudu). V případě výkonu rozhodnutí ukládajícího zaplacení peněžité částky musí SVJ jakožto věřitel navrhnout, jakým způsobem má být výkon rozhodnutí proveden, t. j. věřitel je nucen sám označit postižitelný majetek dlužníka. Pro věřitele může být problematické zjistit majetkové poměry dlužníka a další nevýhodou je často pomalý postup soudu na rozdíl od exekutora, kterého si SVJ může vybrat a celý postup s ním neformálně předjednat.

Tyto způsoby platí obdobně i v případech, kdy věřitelem je bytové družstvo (Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, § 727an)

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 358/1992 Sb. České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře
- zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- <https://muj-pravnik.cz/dluznik-v-svj-jaka-existuje-obrana/>
- http://www.socialnibydleni.mpsv.cz/images/soubory/metodiky/Metodika_pro_SVJ_Jak_%C5%99e%C5%A1it_dluhy_vlastn%C3%ADka_bytov%C3%A9_jednotky_2018.pdf

Kapitola VI.

Postup při vymáhání pohledávek pronajímatelem

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“)
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „ex. ř.“)
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění (dále jen „IZ“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Pohledávka je **právem věřitele na plnění od dlužníka, kterému odpovídá povinnost dlužníka splnit svůj závazek**. Přitom platí, že plnění, které je předmětem závazku, musí být majetkové povahy a musí odpovídat zájmu věřitele, i když tento zájem není jen majetkový.

Ze vztahu „pronajímatel vs. nájemce“ se v praxi nejčastěji jako pohledávka pronajímatele za nájemcem vyskytuje nezaplacené nájemné, (jinak nájemné dlužné) a stane se vztah „věřitel vs. dlužník“.

V českém právním řádu není zakotvena přesná definice pojmu „pohledávka“. Význam tohoto pojmu však lze dovozovat zejména ze znění **§ 1721 o. z.**, který stanoví, že ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit.

Pokud toto ustanovení není ze strany nájemce v postavení dlužníka dodrženo a pohledávka není uspokojena, pak má pronajímatel v postavení věřitele právo takovou pohledávku vymáhat.

Pohledávka, resp. závazek, může vzniknout ze smlouvy, z protiprávního činu, nebo z jiné právní skutečnosti, která je k tomu podle právního řádu způsobilá. Ve vztahu „pronajímatel vs. nájemce“ se v praxi nejčastěji vyskytují pohledávky ze smluv (především nájemních) nebo z protiprávních činů, spočívajících např. v poškození majetku pronajímatele.

Pokud je nájemce **komunikativní** a je ochoten činit kroky k vyrovnání svého závazku, pak se lze ze strany pronajímatele pokusit o nápravu tohoto závadného stavu **mimosoudní cestou**.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



1. Upomínka. Jestliže pronajímatel zjistí, že mu nájemce neuhradil svůj závazek, měl by dlužníka **neprodleně upomenout**. Je vhodné se nejprve pokusit dlužníka kontaktovat a upozornit jej na vzniklý dluh, a to i neformálně, např. telefonicky. Touto cestou může být vyloučena případná administrativní chyba či prosté opomenutí ze strany nájemce, které může být snadno napraveno.

Často se stává, že po obdržení upomínky nájemce v postavení dlužníka kontaktuje pronajímatele v postavení věřitele s tím, že nemá k dispozici dostatek prostředků k úhradě celého svého

závazku, nicméně je ochoten dluh splácet v pravidelných splátkách.

Pak je třeba v takovém případě, aby byla uzavřena

2. Dohoda o splátkách. V této fázi vymáhání pohledávky je pro obě strany výhodné - s ohledem na možné náklady spojené s vymáháním závazku v budoucnu a event. budoucí časovou náročnost – uzavřít s dlužícím nájemcem **dohodu o splátkách** jejíž součástí bude i **uznání dluhu**. Praxe ukazuje, že taková dohoda by měla mít formu **písemné listiny** a to pro případ potřeby ze strany pronajímatele dokazovat jeho snahu o mimosoudní vyrovnání.

Uznáním závazku dochází k přerušení běhu promlčecí lhůty a počíná běžet nová promlčecí lhůta ve shodě s ustanovením § 639 o. z. („*Uznal-li dlužník svůj dluh, promlčí se právo za deset let ode dne, kdy k uznání dluhu došlo. Určí-li však dlužník v uznání i dobu, do které splní, promlčí se právo za deset let od posledního dne určené doby.*“). Navíc uzná-li někdo svůj dluh co do důvodu i výše prohlášením učiněným v písemné formě, má se za to, že dluh v rozsahu uznání v době uznání trvá. Jestliže tedy dlužník písemně svůj dluh co do důvodu a výše uzná, získává tím věřitel více času pro uplatnění pohledávky a lepší podmínky při případném soudním řízení.

Dalším účinným instrumentem je

3. Notářský zápis s přímou vykonatelností. Pronajímatel, pokud nájemce jako dlužník je ochoten uznat svůj závazek na jeho kompletní úhradu, může posílit své postavení věřitele pořízením **notářského zápisu s přímou vykonatelností**. Jestliže tedy nájemce jako dlužník nesplní svoji povinnost vůči pronajímateli jako věřiteli podle notářského zápisu (např. do určitého stanoveného data neuhradí svůj dluh), může věřitel podat exekuční návrh a vymáhat svou pohledávku přímo cestou exekuce (případně cestou soudního výkonu rozhodnutí). Notářský zápis s přímou vykonatelností **je totiž sám o sobě exekučním titulem**. Odpadá tedy nutnost absolvovat leckdy zdlouhavé nalézací soudní řízení.

Častá je však bohužel situace, kdy je nájemce **nekontaktní** a **nekomunikativní** nebo svůj závazek **nehodlá splnit**. V takovém případě je třeba ze strany pronajímatele zvýšit tlak ve vymáhání svého práva na splnění závazku nájemcem a přistoupit k vymáhání svého práva na splnění své pohledávky **soudní cestou**.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



4. Předžalobní výzva. Za stavu věci, kdy není reálné se domluvit s nájemcem o úhradě jeho závazku mimosoudně, tak pronajímatel může přistoupit k vymáhání svých nároků soudně. Pak svůj úmysl oznámí **předžalobní výzvou**.

Předžalobní výzva k plnění musí obsahovat zjm. následující náležitosti:

- a) údaje o tom, kdo je dlužník a kdo je věřitel,
- b) jaká je výše dluhu,
- c) z jakého právního titulu dluh vznikl (tedy popis okolností),
- d) samotná výzva, že dluh má být uhrazen,
- e) upozornění, že hrozí vymáhání pohledávky v soudním řízení,
- f) datum a podpis věřitele nebo jeho právního zástupce

Výzva se samozřejmě zasílá dlužníkovi. Předpokládá se, že dlužník je již v prodlení, tedy měl již svůj závazek vůči věřiteli splnit. Věřitel mu jeho závazek jen připomíná. Zároveň ho informuje, že je připraven se s ním soudit, pokud by dlužník dobrovolně neplnil.

POZOR!!! Ve shodě s ustanovením **§ 142a o. s. ř. odst. 1** pronajímatel v postavení žalobce, který měl úspěch v řízení o splnění povinnosti, **má právo na náhradu nákladů řízení** proti nájemci v postavení žalovaného, **jen jestliže žalovanému ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení zaslal na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu výzvu k plnění.**

5. Žaloba (lat. *actio*.) je procesní úkon, jímž se pronajímatel jako žalobce obrací na soud a žádá o ochranu svých porušených nebo ohrožených práv. Jedná se o instrument, který použije jako krajní prostředek k vymožení svého práva pronajímatel, pokud nájemce oslyší všechny jeho pokusy o vyrovnání závazku vůči němu.

Žaloba (též žalobní návrh) je listina, kterou pronajímatel sděluje soudu, jak byla porušena jeho práva a navrhuje mu způsob, jak má být toto porušení práv napraveno. Musí vždy směřovat vůči konkrétní osobě (nájemci v postavení dlužníka) a musí něco konkrétního po soudu požadovat. Dále musí být vždy písemná a musí obsahovat:

- a) označení soudu, kterému je určena,
- b) označení stran řízení – žalobce a žalovaného, včetně jejich případných právních zástupců,
- c) označení žaloby, tedy co je žalováno,
- d) popis rozhodných skutečností (tzv. *žalobní narace*),
- e) označení důkazů, které k prokázání těchto skutečností žalobce navrhuje,
- f) co žalobce ve věci navrhuje, t. j. jakého rozhodnutí se po soudu domáhá (tzv. žalobní petit),
- g) datum a podpis.

Pokud bude žalobě některá z náležitostí chybět a nebude možno bez ní dále pokračovat v řízení, soud žalobce usnesením vyzve, aby ji doplnil a pokud se tak nestane, žalobu poté odmítne.

Řízení **je zahájeno** (srov. **§ 79an o. s. ř.**) dnem, kdy došel soudu návrh na jeho zahájení

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



(žaloba). Ten je možno soudu zaslat několika způsoby, přičemž každý z těchto způsobů má jiné důsledky pro určení okamžiku zahájení řízení:

- a) zaslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb - v takovém případě je řízení zahájeno dnem, **kdy návrh dojde do dispozice soudu**,
- b) zaslání prostřednictvím datové schránky – řízení je pak zahájeno v okamžiku, kdy je návrh dostupný informačnímu systému určenému k příjmu takového podání (tedy **okamžikem, kdy je odeslán do datové schránky soudu**),
- c) elektronicky podepsané zaručeným elektronickým podpisem – v takovém případě je řízení zahájeno **okamžikem, kdy návrh dojde soudu**.

Jakmile bylo řízení zahájeno, postupuje v něm soud i bez dalších návrhů tak, aby věc byla co nejrychleji projednána a rozhodnuta a to v průběhu řízení (srov. [§ 100an o. s. ř.](#)). Přitom usiluje především o to, aby spor byl vyřešen smírně.

Řízení se končí rozhodnutím soudu (srov. [§ 152an o. s. ř.](#)).

6. Exekuční řízení /Výkon rozhodnutí. Jakmile pronajímatel jako žalobce, který měl ve věci plný úspěch, získá exekuční titul (tj. pravomocné rozhodnutí ukládající nájemci uhradit dluh, popř. notářský zápis se svolením k vykonatelnosti) a nájemce jakožto dlužník dobrovolně neuhradí tento dluh, může pronajímatel začít činit kroky k vymožení tohoto exekučního titulu a to buď **podáním návrhu na pověření exekutora** k vybranému exekutorovi dle [ex. ř.](#) (tzv. exekuční návrh, srov. [§ 35 odst. 1 ex. ř.](#)) nebo **podáním návrhu na výkon rozhodnutí k příslušnému soudu** (srov. [§ 251an o. s. ř.](#))

7. Přihlášení pohledávky v rámci insolvenčního řízení. V případě, že je proti nájemci v postavení dlužníka zahájeno insolvenční řízení, je možné, aby pronajímatel v postavení věřitele uplatnil svou pohledávku **příhláškou v insolvenčním řízení**

Insolvenční řízení je zvláštním řízením upraveným zákonem č. [182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení \(insolvenční zákon\)](#). Ten upravuje mimo jiné také postup při uplatňování pohledávek v insolvenčním řízení.

Jestliže se tedy nájemce jako dlužník náš dlužník ocitne v insolvenční a je na něj podán insolvenční návrh, **musí všichni věřitelé, kteří chtějí v insolvenčním řízení uplatnit své pohledávky**, tak učinit nejpozději ve lhůtě uvedené v usnesení o úpadku. V něm je také ve valné většině insolvenčním soudem rozhodnuto o způsobu řešení úpadku, kterými jsou:

- a) konkurs,
- b) reorganizace,
- c) oddlužení,
- d) zvláštní způsoby řešení úpadku, které insolvenční zákon stanoví pro určité subjekty nebo pro určité druhy případů.

Jestliže věřitel ve stanovené lhůtě přihlásí svou pohledávku do insolvenčního řízení, dojde pak v případě nejběžnějšího konkursu k poměrnému uspokojení z majetkové podstaty. Při od-

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



dlužení je pak věřitel uspokojován zpravidla postupně pravidelnými splátkami.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění
- <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/jak-vymahat-pohledavky-ppbi-55880.html#!&chapter=1>
- <https://muj-pravnik.cz/predzalobni-vyzva/>
- <https://cs.wikipedia.org/wiki/%C5%BDaloba>

Kapitola VII.

*Vypořádání bydlení manželů v družstevním bytě v případě zániku společného jmění manželů
(dále jen „SJM“)*

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [dále jen „ZOK“]

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Rozpad manželství s sebou přináší mnoho zpočátku netušených překážek. Jednu z nich může představovat i doposud **společně obývaný družstevní byt**.

Problematika družstevních bytů je upravena zejména v **zákoně č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [dále jen „ZOK“]**. **Občanský zákoník** se této oblasti dotýká **jen okrajově**. Rovněž tento zákon obsahuje také samostatnou právní úpravu (kromě úpravy v novém občanském zákoníku) **společného členství manželů v bytovém družstvu**.

Společné členství manželů v bytovém družstvu **vzniká**, jestliže je družstevní podíl součástí SJM (srov. **§ 739 odst. 1 ZOK**). O obsahu SJM pojednává zjm. ustanovení **§ 709 o. z.** . Družstevní podíl **není součástí SJM**, pokud jej jeden z manželů nabyt způsobem zakládajícím jeho výlučné vlastnictví (např. darem, děděním, apod.).

Je-li s družstevním podílem, který je součástí SJM, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o **společný nájem manželů** (srov. **§ 745 ZOK**).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Týž zákon stanoví, že není-li v něm dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru (srov. § 741 odst. 1 ZOK).

Společné členství manželů (a tedy i společný nájem manželů) **zaniká** vypořádáním SJM nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle *o. z.* (srov. § 739 odst. 2 ZOK), neboť nájem družstevního bytu je neoddělitelně spojen s členstvím v BD (srov. § 729 odst. 1 ZOK).

Ve lhůtě **tří let** od zúžení, zrušení nebo zániku SJM mají rozvedení manželé možnost **dohodnout se** na jeho vypořádání. Nedojde-li k v této lhůtě k dohodě bývalých manželů, může každý z nich navrhnout, aby o vypořádání **rozhodl soud** (srov. § 740 o. z.).

Z uvedeného je zřejmé, že vypořádání bydlení manželů v družstevním bytě v případě zániku SJM, kdy jeho součástí byl družstevní podíl, lze provést dvěma způsoby a to dohodou nebo na základě rozhodnutí soudu.

1. Dohoda. Pokud manželé (popř. bývalí manželé) mezi sebou uzavřou dohodu o vypořádání SJM, resp. toho, co přestalo být součástí společného jmění, bez ohledu na to, kdy byla uzavřena, totiž zda po dobu trvání manželství nebo až po zániku manželství, ale předmětem vypořádání je mj. také věc, **u níž písemnou formu vyžaduje zákon** pro převod vlastnického práva k této věci podle ustanovení § 560 o. z. („*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.*“), resp. § 1105 o. z. („*Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.*“), je třeba, aby s takovou dohodou bylo naloženo podle předpisů převody vlastnického práva k dotýčné věci upravujících.

Jestliže se rozvedení manželé dohodnou na vypořádání SJM ve vztahu k družstevnímu podílu BD, a společné členství se přemění na výlučné členství jednoho z rozvedených manželů, zanikne současně společný nájem a druhý z rozvedených manželů již tedy nemá právo nájmu, a to ani odvozené od práva nájmu býv. manžela, protože takové odvozené právo nájmu může existovat jedině za trvání manželství (kdy je jeden z manželů výlučným členem BD). V daném případě se použije § 734 odst. 3 ZOK, podle něhož mj. zánikem členství v BD zaniká nájem družstevního bytu.

Tato dohoda musí být předána družstvu a musí být opatřena úředně ověřenými podpisy kontrahentů.

2. Vypořádání rozhodnutím soudu. Vypořádání majetkových práv manželů soudem je jedna z možností, jak SJM vypořádat. Nedohodnou-li se manželé o vypořádání, může každý z nich navrhnout, aby rozhodl soud. Vypořádání se může provést s časovým odstupem od zániku SJM. Mezidobí, kdy došlo k zániku a ještě nikoliv k vypořádání, je období potenciality (schopnost věci přejít do vlastnictví jednoho nebo druhého) vlastnictví každého z partnerů k jednotlivé věci. Tím, že se jeden z manželů obrátí na soud, aby rozhodl o vypořádání, chce v podstatě nastolit jistotu, protože ne všichni rozvedení manželé se dokáží dohodnout na

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



rozdělení společného jmění manželů, a proto je tu možnost obrátit se na soud. Lze konstatovat, že návrh na vypořádání soudem je zlatá střední cesta mezi dohodou a nevyvratitelnou právní domněnkou, t. j. vypořádáním ze zákona (srov. §§ 741, 742 o. z.).

Řízení o vypořádání společného jmění manželů je řízením sporným a zahajuje se pouze na návrh jednoho z bývalých manželů. Jde o sporné řízení, protože se jedná o spor o právo (bývalý manželé se nedohodli na rozdělení společného jmění manželů), platí zde dispoziční a projednací zásada (řízení o vypořádání společného jmění manželů lze zahájit pouze na návrh jednoho z manželů) a účastníky ve sporu zatěžuje důkazní břemeno (účastníci musí na podporu svých tvrzení předložit důkazy).

Nedohodnou-li se, kdo bude v domě nebo bytě dále bydlet, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby dům nebo byt opustil, a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva; přitom přihlédne zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku pronajímatele, půjčitele nebo jiné osoby v obdobném postavení (srov. § 768 odst. 1 o. z.).

Judikát, kterým je *rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2036/2008* stanovil pravidla vypořádání společného členství manželů v bytovém družstvu – cenu členského podílu. Je-li předmětem vypořádání členský podíl v bytovém družstvu, který již – ať na základě dohody či rozhodnutí soudu – připadl jen jednomu z manželů, který jako výlučný člen družstva je oprávněn nadále byt užívat, pak představuje členský podíl majetkovou hodnotu, se kterou může nadále výlučný člen družstva disponovat již od okamžiku zrušení společného členství v družstvu. Tímto okamžikem je zřejmá hodnota toho, čeho se v důsledku zrušení společného členství jednomu z bývalých manželů - společných členů družstva dostalo, stejně jako je zřejmé, o co se majetek druhého zmenšil. Proto je třeba při oceňování členského podílu v bytovém družstvu v rámci vypořádání SJM bývalých společných nájemců družstevního bytu a společných členů bytového družstva **vyjít ze stavu i obvyklé ceny tohoto podílu v době zániku společného nájmu družstevního bytu a společného členství rozvedených manželů v družstvu.**

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/615-breznovy-serial-rozvod-a-druzstevni-bydleni/>
- doc. JUDr. Michaela Zuklínová, CSc, komentář k § 739 občanského zákoníku, ASPI
- <https://www.svj-pohledavky.cz/onb/33/zanik-spolecneho-jmeni-manzelu-uniqueidgOkE4NvrWuPkaJKK2Z9NHHtsxeBRvYbMjAfKtmfKBkk/>
- <http://www.poupova.cz/novinky/spolecne-clenstvi-manzelu-v-bytovem-druzstvu>

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Kapitola VIII.

Možnosti přihlášení se k trvalému pobytu v případě ztráty bydlení

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)
- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)
- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách
- vyhláška č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- zákon č. 328/1999 Sb., o občanských průkazech

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Místem trvalého pobytu se rozumí adresa pobytu občana v České republice, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít **jen jedno místo trvalého pobytu**, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu (srov. *vyhlášku č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení a přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel*) označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. V případech stanovených tímto zákonem může být místem trvalého pobytu sídlo ohlašovny *) nebo sídlo zvláštní matriky, které je v informačním systému označeno jako adresa úřadu (srov. *§ 10 odst. 1 zákona o evidenci obyvatel*).

Domněnka, že každý **musí mít** trvalý pobyt je mylná. Trvalý pobyt **není povinností** občana, což vyplývá z dikce *§ 10 odst. 12 zákona o evidenci obyvatel*. Tedy z uvedeného zcela jasně plyne, že pokud se občan rozhodne z jakéhokoliv důvodu, který nemusí úřadu sdělovat, že svůj trvalý pobyt hodlá ukončit úplně, stačí tuto skutečnost písemně sdělit ohlašovně *), kde má svůj trvalý pobyt evidován a připojit úředně ověřený podpis.

Příčin, aby občan ztratil možnost bydlení, může být celá řada. Jde zjm. **1) o nedostatek finančních prostředků** (je nejčastější příčinou ztráty bydlení, zejména když přejde do své další formy, a tou je neplnění finančních závazků, tedy dluhy), **2) o neplnění finančních závazků spojených s bydlením** (např. neplacení nájemného, nákladů na služby u nájemního bydlení, předpisu plateb vč. fondu oprav u vlastnického bydlení, nesplácení hypotečního úvěru apod., srov. *§ 2291, odst. 2 o. z.*), **3) o neplnění nefinančních závazků spojených s bydlením** (např. nájemce nedodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, nájemce poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, působí-li chovem zvířete pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu takové obtíže, které jsou nepřiměřené poměrům v domě apod., srov.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



§ 2256, § 2258, § 2291 o. z.). 4) o ztrátu právního nároku na stávající bydlení (např. ukončení platnosti nájemní smlouvy vypršením lhůty platnosti smlouvy na dobu určitou, úmrtím, rozvodem či odchodem [včetně nástupu výkonu trestu] člena domácnosti, se kterým byla uzavřena nájemní smlouva, srov. § 2279 odst. 1 o. z. apod.).

Pokud dojde k některé z uvedených základních nepříznivých situací, které mohou vést ke ztrátě bydlení, pak postižený občan se rázem ocitne v situaci, která má charakter **bezdomovectví**. Člověk bez domova neboli bezdomovec je někdo, kdo nemá domov či možnost dlouhodobě využívat nějaké přístřeší. A také v důsledku této situace **přestal mít trvalý pobyt**.

Přestože mít evidován trvalý pobyt **není povinností** občana, tak právní předpisy upravují desítky situací, které jsou s existencí trvalého pobytu spojené a v běžném životě se vyskytne celá řada skutečností, kdy je třeba adresu trvalého pobytu uvádět, neboť je to nezbytná podmínka pro jednání s řadou subjektů a to zjm. při styku s orgány nebo organizacemi obcí či státu. Příkladmo lze uvést veškeré dávky státní sociální podpory (přírůstek na dítě, rodičovský příspěvek, příspěvek na bydlení, porodné, pohřebné), nárok na invalidní důchod, právo volit a být volen, právo adopce dítěte, uzavřít sňatek atd., jednání soudní, správní a další, věci zdravotní, pozemkové a mnoho a mnoho dalších.

Proto je nezbytné, aby v těchto případech ten, který se dostal vlivem okolností na okraj bezdomovectví, disponoval adresou místa, nahrazující místo jeho bývalého trvalého bydliště, kde může přijímat poštu, popř. realizovat činnosti s takovým místem spojená.

Pro takovou životní situaci existuje několik možností, které splňují podmínky bývalého trvalého bydliště před ztrátou bydlení.

1. Nový nájem nebo podnájem. Pokud ke ztrátě bydlení došlo ve shodě s ustanovením § 2279 odst. 1 o. z. tím, že postižený ztratil právní nárok na stávající bydlení např. že došlo k ukončení platnosti nájemní smlouvy vypršením času, na který byla smlouva na dobu určitou uzavřena a pronajímatel nesouhlasil s jejím prodloužením, nebo úmrtím, rozvodem či odchodem (včetně nástupu výkonu trestu) člena domácnosti, se kterým byla uzavřena nájemní smlouva, či došlo k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem o ukončení smlouvy, nebo došlo k neobyvatelnosti předmětu bydlení a vlastník tohoto předmětu není schopen obstarat náhradní apod., pak je to jedna z možností jak získat adresu trvalého bydliště.

Tato možnost pravděpodobně nebude využitelná pro ty postižené, kteří ztratili bydlení pro nedostatek finančních prostředků, nebo pro neplnění finančních závazků spojených s bydlením, či pro neplnění nefinančních závazků spojených s bydlením ;

2. Azylový dům. Je sociální službou (srov. § 57 zákona o sociálních službách), která poskytuje pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Dle zákona o sociálních službách azylový dům poskytuje osobám stravu nebo pomoc při zajištění stravy, ubytování a pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



a při obstarávání osobních záležitostí. Některé azylové domy nenabízejí jen možnost ubytování, stravy a základní hygieny, ale i pomoc při jednání na úřadech apod. Některé poskytované služby jsou zpoplatněny, konkrétně se jedná o ubytování a poskytnutí stravy (srov. [§ 22 vyhlášky č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách](#)).

Ani tato možnost pravděpodobně nebude využitelná pro ty postižené, kteří ztratili bydlení pro nedostatek finančních prostředků, nebo pro neplnění finančních závazků spojených s bydlením, či pro neplnění nefinančních závazků spojených s bydlením ;

3. Ubytování ve formě občanské výpomoci. Jedna z možností alespoň dočasně získat místo pro trvalý pobyt je dohoda s dobrým známým nebo s rodinným příslušníkem, který je schopen a ochoten poskytnout pomoc s ubytováním a tím vytvořit podmínky pro získání osvědčení o trvalém pobytu v příslušném správním řízení podle [zákona o evidenci obyvatel](#).

Tento způsob získání adresy trvalého pobytu by mohl být dosažitelný i pro postižené, kteří přišli o byt z důvodu nedostatku finančních prostředků a to podle dobré vůle poskytovatele možnosti ubytování v konkrétním případě.

4. Trvalé bydliště na obecním úřadě. Tuto adresu má jen ten občan, kterému byl údaj o místu trvalého pobytu ve správním řízení úředně zrušen. Ohlašovna rozhodne o zrušení údaje místa trvalého pobytu (srov. [§ 12 zákona o evidenci obyvatel](#)) na písemnou žádost oprávněné osoby (srov. [§ 12 odst. 2 zákona o evidenci obyvatel](#)), pokud zaniklo užívací právo občana k objektu a pokud občan tento objekt neužívá. O žádosti vede úřad (ohlašovna*) správní řízení, ve kterém zjišťuje, zda byly současně splněny uvedené podmínky. Je-li údaj o místu trvalého pobytu úředně zrušen, je místem trvalého pobytu sídlo ohlašovny*), v jejímž územním obvodu byl občanovi trvalý pobyt úředně zrušen.

5. Ubytování v objektu určeného k individuální rekreaci. I takovou možnost lze využít při ztrátě možnosti bydlet v bytě. Pro účely získání nového trvalého pobytu musí být takové místo označeno číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním. Takovým místem může být – pokud splňuje evidenční podmínky – ubytovna, chata či zahradní domek apod. Vyřízení evidence takové změny místa trvalého pobytu musí být pak provedena ve shodě se [zákonem o evidenci obyvatel](#).

6. Armáda spásy. Srov. [kapitolu IX. této pomůcky](#), str. 46

7. Virtuální adresa trvalého pobytu. Jedná se o formu získání adresy trvalého pobytu, která ale nemá nic společného s ubytováním a nijak není spojena s místem pobytu. Tato možnost není v rozporu s právní úpravou podle [§ 80 o. z.](#)

Přestože bydliště (srov. [§ 80 o. z.](#)) je mnohdy totožné s místem, kde má osoba trvalý pobyt, nelze pojem "bydliště" ztotožňovat s pojmem "trvalý pobyt". "Trvalý pobyt" je termínem správního práva, který má ryze evidenční, a tudíž administrativní charakter.

Ustanovení [§ 80 odst. 2 o. z.](#) stanoví fikci bydliště u osob, které využívají svého práva žít tam,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



kde to uznají za vhodné, nikde se nezdržují trvale, resp. s žádným místem nespojují úmysl se v něm trvale zdržovat. Tato okolnost totiž nemůže vést k tomu, aby třetí osoby často s neúměrnými obtížemi zjišťovaly bydliště osob. Úprava zavádějící fikci bydliště významně plní svou úlohu zejména při doručování, určení místa pro plnění aj. Úprava zavádějící fikci bydliště významně plní svou úlohu zejména při doručování, určení místa pro plnění apod.

Poskytnutí virtuální adresy je předmětem podnikání některých podnikatelů. Jedná se o placenou službu.

Takto získaná adresa je opravdu krajním způsobem, jak dosáhnout označení trvalého pobytu.

Pokud je adresa místa trvalého pobytu zřízena pravomocným rozhodnutím ohlašovny^{*)}, pak adresa místa trvalého pobytu, včetně označení tohoto údaje jako adresy úřadu, je-li takto označen v evidenci obyvatel, je údajem, který se zapisuje do občanského průkazu (srov. [§ 3 odst. 2, písm. a\) zákona o občanských průkazech](#))

Legenda a Prameny:

- ^{*)} ohlašovna - obecní úřady, v hlavním městě Praze a v územně členěných statutárních městech úřady městských částí nebo městských obvodů, pokud tak stanoví statuty těchto měst
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)
- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- zákon č. 328/1999 Sb., o občanských průkazech
- vyhláška č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách
- https://www.mpsv.cz/files/clanky/23608/Methodika_prevence_ztraty_bydleni_def.pdf
- <https://cs.wikipedia.org/wiki/Bezdomovec>
- <https://www.bezplatnapravniporadna.cz/trvale-bydliste.html>
- JUDr. Lucie Dolanská Bányaiová, LL.M., Ph.D., komentář k § 80 občanského zákoníku, ASPI
- <https://faei.cz/zmenu-trvaleho-bydliste-nepodcenujte/>

Kapitola IX.

Úloha Armády spásy v životní situaci ztráty bydlení

Právní úprava

- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

V Československu zahájila Armáda spásy (The Salvation Army) práci roku 1919, ale v roce 1950 byla její činnost komunistickým režimem násilně ukončena.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



K obnovení práce došlo v roce 1990, kdy se Armáda spásy v ČR zaregistrovala jako občanské sdružení. V současné době působí v Praze, Brně, Ostravě, Havířově, Karlových Varech, Krnově, Opavě, Přerově, Šumperku, Frýdku-Místku, Jirkově, Chodově, Bohumíně a Kopřivnici.

Cílem Armády spásy v České republice je fyzická, sociální, morální a duchovní podpora lidí všech věkových kategorií, a to na křesťanských principech. Cílovou skupinou Armády spásy jsou všichni ti, kteří se ocitli v obtížné životní situaci, ale také ti, kteří hledají jakoukoliv duchovní pomoc či oporu.

Armáda spásy v ČR byla zaregistrována MV ČR dne 17.5. 1990 jako občanské sdružení. V září 2013 byla po splnění všech zákonných podmínek zaregistrována Ministerstvem kultury jako církev.

Je poskytovatelem sociálních služeb dle [zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách](#).

Armáda spásy nabízí několik možností pomoci lidem, kteří se z různých příčin ocitli bez domova, v extrémní sociální situaci a nejsou schopni tuto situaci sami bez cizí pomoci řešit.

Pomoc postiženým lidem, poskytovaná touto organizací, se realizuje v několika vzájemně navazujících úrovních, které začínají tzv. „na ulici“ a v ideálním případě končí přechodem do samostatného bydlení. Jedná se o následující formy pomoci:

1. Terénní práce. Jedná se o specifickou formu sociální práce odlišená mimo jiné působením terénního sociálního pracovníka přímo v přirozeném prostředí klientů. Je zaměřena na ty jedince, kteří nenajdou cestu ani do základních nízkoprahových služeb. Jedná se o lidi, kteří žijí přímo na ulici nebo v nějakém provizorním bydlení. Terénní pracovníci nabízejí kontakt, pomoc při řešení některých složitých situací a také možnost přechodu do vyššího stupně služeb. Pracuje se často nejen s muži, ale i s ženami a také s mladými lidmi, kteří odešli z domova (srov. např. [§ 60 zákona o sociálních službách](#)). Díky terénní sociální práci mohou lidé dosud žijící v prostředí sociálního vyloučení (exkluzi) **začít řešit svou bytovou situaci**, nalézt východisko z pastí zadluženosti, hledat i úspěšně získat zaměstnání, ulehčit svým dětem cestu ke vzdělání a sociálnímu vzestupu, vypořádat s parazity, kteří zneužívají jejich obtížné sociální situace, začít efektivněji komunikovat s úřady a vyřizovat své úřední záležitosti. To vše pak může významně přispět ke stabilizaci jejich sociální situace.

2. Nízkoprahové denní centrum. nabízí všem potřebným, kteří **nemají kde bydlet** nebo mají nevyhovující podmínky, pomoc formou poradenství, nabídku základní stravy, hygieny a ošacení. Lidé v nepříznivé situaci zde mohou pobývat během dne, mohu řešit své problémy anebo jen sbírat síly. V některých nízkoprahových denních centrech je nabízen nebo zprostředkováván kontakt se zdravotnickým personálem. Jde o sociální zařízení poskytující služby sociální prevence. Je určeno osobám v nepříznivé sociální situaci související s např. **s bydlením** (ztráta bydlení, nevyhovující bydlení apod.) a poskytující m. j. i pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a obstarávání osobních záležitostí a další. Služby v nízkoprahovém denním centru jsou určeny zletilým. Posláním této služby je umožnit osobám starším 18 let, které se nacházejí v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



bydlení trávit čas v bezpečném prostředí. Prostřednictvím základního sociálního poradenství uživatele motivujeme a podporujeme k využití návazných služeb a k snížení dopadů rizikového způsobu života. (srov. [§ 61 zákona o sociálních službách](#))

3. Noclehárna. Je určena pro přespání těch, kteří **nemají bydlení nebo jejich bydlení je nevyhovující**. Do této služby přicházejí často lidé z nízkoprahového denního centra nebo přímo z ulice. Nabízí přespání se základním hygienickým servisem, skromným stravováním a možnou výměnou prádla. V rámci poradenství pak zaměstnanci nabízejí možnost využití jiných sociálních služeb. Noclehárny se poskytují jednotlivcům, tedy mužům i ženám. V zimním období se dle potřeby navyšuje kapacita nocleháren v tak zvaném prostoru pro „volnou židli“, kde mohou ti, kteří nenašli prostor v jiných službách, nouzově přespat v teple. (srov. [§ 63 zákona o sociálních službách](#))

4. Azylový dům. Je sociální službou, která poskytuje pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se **ztrátou bydlení**. Nabízí možnost nepřetržité služby pro muže, ženy, pro matky nebo rodiny s dětmi. Jsou zde ti, kteří **nemají kde bydlet**, ať už ztratili bydlení z důvodu dluhů, rodinné krize nebo jiných závažných příčin. Azylový dům poskytuje komplex služeb, kde je například prostor pro přípravu jídla, samozřejmě možnost ubytování, pomoc při jednání na úřadech apod. Speciální aktivizační programy jsou povinné pro uživatele azylových domů a pomáhají nejen v oblasti hledání zaměstnání, ale i v rozvoji pracovních dovedností. (srov. [§ 57 zákona o sociálních službách](#))

5. Sociální byty. vzhledem k tomu, že v typologii sociálních služeb neexistuje možnost další sociální služby v oblasti bydlení, a vzhledem k chybějící koncepci sociálního bydlení se Armáda spásy snaží zaplnovat i tuto důležitou část práce pro ty, kteří nemusí využívat sociální službu, ale s určitým stupněm podpory jsou schopni získávat **dovednosti k samostatnému bydlení**. V této oblasti se zaměřuje na samostatnější bydlení v rámci azylových domů nebo na možnost bydlení v bytech, kde Armáda spásy uzavírá s potřebnými a předem vytipovanými osobami podnájemní smlouvu.

6. Prevence bezdomovectví. Jedná se o registrovanou terénní sociální službu, poskytovanou od roku 2004 v Ostravě. Jejím cílem je pomoci lidem, kteří v minulosti ztratili byt, **vrátit se do standardního bydlení**, případně pomoci lidem a rodinám, kterým **ztráta bydlení a sociální vyloučení hrozí**. Od roku 2004 je poskytována v Ostravě.

V rámci této služby provozuje Armáda spásy v Ostravě sociální bydlení ve třech obvodech, a to v obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, Poruba a Jih. V současné době poskytuje službu ve 149 bytech. Tyto byty jsou určeny osobám, které zpravidla prošly nějakou pobytovou službou, jako je např. azylový dům. V „tréninkovém bytě“ může být uživatel zpravidla po dobu pěti (5) let. Pokud v tomto období spolupracuje a řádně plní své povinnosti, vyplývající z podnájemní smlouvy, může už po dvou letech dostat doporučení Armády spásy, aby s ním vlastník nemovitosti uzavřel nájemní smlouvu. Armáda spásy pak s uživatelem ještě minimálně půl roku spolupracuje.

Služba Prevence bezdomovectví je od 1. 1. 2014 poskytována také v Brně, od roku 2015 v

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Praze a od února 2016 také v Bohumíně.

V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2020 je realizován v Brně projekt „Rozvoj prevence bezdomovectví v Brně“, jehož realizátorem je Armáda spásy. Hlavním cílem je podpora a motivace osob žijících v sociálně vyloučených lokalitách ve městě Brně v začlenění se do bezpečného a plně samostatného bydlení prostřednictvím terénní sociální služby a podpory a motivace v dovednostech vedoucích k zodpovědnému bydlení s postupným osamostatněním se od podpory pomáhající organizace.

Armáda spásy se účinně podílí na snížení někdy i tragického dopadu ztráty bytu na postiženého občana a to v rámci svých širokých aktivit. Armáda spásy v oblasti bydlení sice neobstarává ani nepřiděluje byty, poskytuje pouze momentální řešení nepříznivé životní situace postiženého občana a tím mu poskytuje dostatek času, aby si mohl s pomocí pracovníků Armády spásy obstarat místo k bydlení trvalého rázu. Pokouší se svými poskytovanými službami zmírnit následky nepříznivé životní situace, kterou znamená ztráta bytu.

Úlohou Armády spásy v situaci, kterou je hrozba ztráty bydlení nebo jeho faktická ztráta spočívá v široké škále možností pomoci postiženým jak lépe snášet tento nepříznivý stav a v mnoha případech také takový nepříznivý stav napravit.

Prameny:

- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách
- <https://armadaspasy.cz/o-nas/kdo-jsme/>
- https://cs.wikipedia.org/wiki/N%C3%ADzkoprahov%C3%A9_denn%C3%AD_centrum

Kapitola X.

Vzor žádosti k přijetí do seniorského domu

Právní úprava

- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách
- vyhláška č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Domov pro seniory (dříve domov důchodců) je **druh pobytové sociální služby**, která je určena seniorům, t. j. osobám nad 65 let věku (srov. [§ 49 zákona o sociálních službách](#)). Je obvykle určen osobám, které potřebují trvalou pomoc druhé osoby z důvodu snížené soběstačnosti. V ideálním případě by měl klientům trvale či dočasně nahradit domov. Pobyt v domově pro seniory je **placenou sociální službou**. Za pobytové služby poskytované v domovech pro seniory hradí osoba úhradu za ubytování, stravu a za péči poskytovanou ve sjednaném rozsahu (srov. [§ 73 zákona o sociálních službách](#)). Maximální výše úhrady za poskytování sociálních služeb v domovech pro seniory je stanovena [vyhláškou č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách, § 15, odst. 2](#).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Podmínky pro přijetí do domova pro seniory jsou téměř ve všech zařízeních podobné. Základem je **podat žádost** ¹⁾ o umístění a doložit vyjádření ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu žadatele o umístění.

Při nástupu do domova pro seniory uzavírá žadatel o umístění se zařízením jako poskytovatelem **smlouvu o poskytnutí pobytové sociální služby v domově pro seniory**. Tato smlouva obsahuje práva a povinnosti obou smluvních stran a obsahuje náležitosti jako určení smluvních stran, rozsah poskytovaných sociálních služeb, ustanovení o ubytování, stravování a péči, fakultativní činnosti, místo a čas poskytování sociální služby, výše úhrady za sociální službu a způsob jejího placení, ujednání o dodržování vnitřních pravidel stanovených poskytovatelem pro poskytování sociálních služeb, výpovědní důvody a výpovědní lhůty, doba platnosti smlouvy, podpisy klienta a poskytovatele. Smlouva musí být **písemná** a vyhotovena ve dvou exemplářích, lze ji měnit či zrušit opět pouze písemně. Obsahuje také prohlášení o tom, že smlouva byla uzavřena na základě svobodné a vážné vůle a obě strany jsou srozuměny s jejím obsahem, který stvrzují svým podpisem. Obě strany tímto právním aktem nabývají práva a povinnosti vyplývající z předmětné smlouvy.

Práva a povinnosti obyvatel domova pro seniory jsou zakotveny v **domovním řádu** každého domova. Základními údaji v něm jsou: v jaký čas a komu je domov přístupný, místo a čas programů a zda jsou dobrovolné či povinné, kdy má klient volný čas, čas nočního klidu, čas hygieny, jakým způsobem a kdy se projednávají záležitosti ohledně provozu domova, normy ohledně kouření, alkoholu a jiných drog, pravidla ohledně návštěv, způsob oznamování nemocí a nároků na léčbu, jakým způsobem mohou klienti používat věci a zařízení, která mají v domově k dispozici, způsob hrazení případných škod, které způsobí klient, sankce za porušení pravidel a podmínky ohledně opuštění domova.

1)

**VZOR
žádosti o přijetí do domova seniorů v Písku**

Univerzální vzor vydaný MPSV či úřadem práce není k dispozici. Každý domov používá svoji vlastní verzi. Pro ilustraci je zde použit vzor žádosti o přijetí do domova pro seniory v Písku

ŽÁDOST O PŘIJETÍ SeniorCentrum Písek

Evidenční číslo (vyplní Domov)	
Jméno a příjmení klienta, titul	
Adresa trvalého bydliště	

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Korespondenční adresa	
Místo současného pobytu	
Telefon, email	
Datum nar. (den, měsíc, rok)	
Místo a okres narození	
Státní občanství	
Zdravotní pojišťovna	
Jméno, adresa a telefon praktického lékaře	
Omezení svéprávnosti	<input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> ANO – rozsah/oblast omezení svéprávnosti: Jméno zákonného zástupce:
Kontaktní osoba (jméno a příjmení, vztah k žadateli, kontaktní adresa)	
Telefon, e-mail	
Další kontaktní osoby	

Jméno, telefon, e-mail	
Příspěvek na péči	<input type="checkbox"/> ANO - výše příspěvku: <input type="checkbox"/> NE (Pokud je v řízení, kdy bylo zažádáno):

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Odůvodnění žádosti	
Popis situace klienta (zdravotní stav, sociální situace...)	
Jak jste se o nás dozvěděli?	

O JAKOU SLUŽBU ŽÁDÁTE?

Domov pro seniory

Domov se zvláštním režimem

Poznámky

Dokumenty, které je třeba doložit k této Žádosti:

- Vyjádření lékaře
- V případě ustanovení opatrovníka kopii o Ustanovení opatrovníka (usnesení, rozsudek)
- Popř. ověřenou kopie Smlouvy o nápomoci, Dohody o zastupování...
-

Prohlášení žadatele:

Tímto prohlašuji, že v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, souhlasím se zpracováním a uchováním poskytnutých údajů pro účely zařazení této mé žádosti do evidence žadatelů o přijetí do služby společnosti Seniorský dům Písek a.s.. Zároveň uděluji souhlas ke zpracovávání (shromažďování, ukládání, používání, uchovávání, třídění a předávání) osobních údajů souvisejících s pobytem v SeneCura SeniorCentru Písek a to ode dne podání Žádosti, po dobu poskytování služby až do doby archivace a skartace. Dále prohlašuji, že veškeré údaje, uvedené v této žádosti, jsou pravdivé a žádnou podstatnou

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



skutečnost, která by měla vliv na poskytování služby, jsem nezamlčel/a. Pokud dojde ke změně údajů uvedených v Žádosti o poskytnutí sociální služby, změnu neprodleně nahlásím. Jsem si vědom/a, že nepravdivé údaje mohou mít za následek vyřazení z evidence žadatelů o přijetí do SeneCura SeniorCentra Písek případně i ukončení smlouvy mezi mnou a poskytovatelem.

Datum:

Podpis žadatele:

Podpis zákonného zástupce (je-li ustanoven):

Prameny:

- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách
- vyhláška č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách
- https://cs.wikipedia.org/wiki/Domov_pro_seniory

Kapitola XI.

Řízení o žádosti k přijetí do seniorského domu na věcně příslušném orgánu státní správy

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)
- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Za dostupnost sociálních služeb na svém území odpovídají podle **zákona o sociálních službách kraje**. Mají za úkol připravovat plán jejich rozvoje. Ministerstvo práce a sociálních věcí je kontroluje a připravuje dlouhodobé úpravy celého systému.

Zřizovatelem domovů pro seniory v České republice mohou být orgány státní správy (např. Ministerstvo práce a sociálních věcí) nebo orgány územně samosprávných celků, tedy kraje, ale především jednotlivé obce. Vedle nich provozují domovy důchodců i některé neziskové organizace, církve, ale i soukromé firmy.

Umísťování do seniorského domu není řízeno žádným procesním právem a o umístění do domova pro seniory nerozhoduje žádný úřad. Zařízení si může zájemce svobodně vybrat a požádat jej o poskytování služeb (srov. **§ 90 zákona o sociálních službách**).

Metodika, která by určovala pravidla řízení o žádosti k přijetí do seniorského domu neexistuje a pravidla pro přijímání zájemců o tuto sociální službu si každý poskytovatel **určuje sám**. Tato pravidla jsou ale téměř shodná neboť základní rámec je dán zákonem o sociálních službách a liší se jen velmi málo, většinou podle místních podmínek.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Rozhodne-li se senior pro domov pro seniory, proces žádání o poskytnutí této služby postupuje několika fázemi a označuje se jako jednání se **zájemcem** o sociální službu, **klíntem** se člověk stává až v okamžiku podepsání smlouvy.

V zásadě lze konstatovat, že praxe vytvořila obecné schéma, které – až na drobné odlišnosti – je uplatňováno téměř sjednoceně poskytovateli této sociální služby. Je dvouetapové.

A. Jednání se zájemcem

a) zájemce si obvykle zjišťuje základní informace o možnostech umístění do domovů pro seniory a to přímo v zařízení nebo na sociálním odboru obecního úřadu podle místa bydliště ;

b) bývá doporučováno **navštívit** vybrané zařízení, aby senior zjistil, zda mu bude vyhovovat prostředí, personál, režim i nabídka služeb ;

c) podání samotné žádosti (srov. *kapitulu X. této pomůcky, pozn. pod čarou ¹⁾*), **str. 50???**). Tu si podává buď sám zájemce, který potřebuje předmětnou sociální službu, anebo jeho opatrovník. Každý zájemce si může podat několik přihlášek najednou k různým poskytovatelům, jejich počet není omezen. **Oslovuje přímo konkrétní poskytovatele** sociálních služeb. Formulář žádosti lze stáhnout z webových stránek vybraného poskytovatele, nebo přímo u něho. K žádosti je potřeba přiložit všechny povinné přílohy (vyjádření ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu zájemce, rozhodnutí soudu v případě omezení svéprávnosti dle *§ 55an o. z.*) ;

d) provedení sociálního šetření se uskuteční po odevzdání žádosti a lékařského posudku. To znamená návštěvu sociálního pracovníka před nástupem zájemce do domova pro seniory v místě jeho bydliště (dle možnosti poskytovatele a se souhlasem uživatele). Rámci místního šetření sociální pracovník podává zájemci informace o službě a poskytuje mu základní sociální poradenství. V závěru by mělo být zřejmé, zda požadavky a cíle zájemce lze realizovat u tohoto konkrétního poskytovatele. Součástí sociálního šetření je posuzování soběstačnosti zájemce, pro které je vhodné **použít bodování**. Tento postup doporučuje také Asociace poskytovatelů sociálních služeb České republiky. Poskytovatel dává zájemcům body dle věku (čím starší, tím více bodů), výše příspěvku na péči (IV. stupeň má nejvíce bodů), zdravotního stavu, sociální situace a dle zapojení blízké rodiny, která by se mohla o seniora starat. Hodnotící kritéria se mohou mezi domovy nepatrně lišit.

e) výstup ze zjištěných skutečností. Jedná se o rozhodnutí poskytovatele o přijetí či nepřijetí zájemce o poskytnutí sociální služby poskytovatele sociálních služeb ; poskytovatel je povinen vést evidenci žadatelů o službu, a to také odmítnutých zájemců (srov. *§ 88, písm. g) zákona o sociálních službách*);

f) výběr zájemců z evidence. Rozhodujícím kritériem pro přijetí podle pravidel zřizovatele je stupeň závislosti na pravidelné pomoci jiné osoby, především vyjádřený stupněm přiznaného příspěvku na péči, osobní a rodinné poměry žadatele a jeho věk.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



g) přijetí zájemce. U poskytovatele zpravidla působí přijímací komise, která posoudí, zda zájemce splňuje kritéria daná pro přijetí. Složení přijímací komise může být u každého poskytovatele jiné. Zpravidla to bývá vrchní sestra a sociální pracovnice, může tam být též vedoucí poskytovatele, přizvaný lékař, zástupce zřizovatele apod.

h) na základě doporučení přijímací komise **o přijetí či nepřijetí zájemce rozhoduje** statutární zástupce poskytovatele.

B. Klient

ch) smlouva o poskytnutí sociální služby (srov. [§ 90an zákona o sociálních službách](#)). Pro uzavírání smlouvy o poskytnutí sociální služby a právní vztahy vzniklé z této smlouvy se použijí ustanovení [občanského zákoníku](#) (srov. [§ 1724an o. z.](#)).

Tím se zájemce stane v okamžiku podepsání smlouvy.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách
- https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/kde-se-o-vas-postaraji-nejlip-atlas-domovu-pro-seniory-v-ceske-republice_201602280800_msulek
- https://is.muni.cz/th/q0r6u/S_indela_r_ova_-_Diplomova__pra_ce.pdf
- <http://jmsoc.cz/strediska/domov-pro-seniory/faq/>

Kapitola XII.

Vzájemný vztah občanského soudního řádu a exekučního řádu při úpravě výkonu rozhodnutí prodejem bytu

Právní úprava

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“)
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „ex. ř.“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Oba právní předpisy mají společný cíl. Donutit soustavou pravidel dlužníka, aby splnil svůj dluh tehdy, když ho nesplnil v uložené mu lhůtě dobrovolně. Tedy při existenci dvou právních předpisů vydaných a upravujících jeden cíl je zavedena tzv. **dvojkolejnost výkonu rozhodnutí**, kdy výkon rozhodnutí může provádět buď sám soud prostřednictvím svých vykonavatelů, nebo pověřený soudní exekutor.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Vzájemný vztah o. s. ř. a ex. ř. je upraven v § 52 ex. ř. tak, že o. s. ř. se použije přiměřeně v těch případech, kdy ex. ř. nestanoví něco jiného. Z tohoto ustanovení je patrná subsidiarita (subsidiarita = pomoc nebo podpora) o. s. ř. vůči ex. ř. .

O. s. ř. je tedy v oblasti řízení, v nichž je možné vykonat rozhodnutí, předpisem **obecným** a ex. ř. v této oblasti je předpisem **speciálním**.

Ex. ř. neobsahuje komplexní úpravu exekučního řízení a tak v situaci, kdy exekuční řád konkrétní otázku výslovně neupravuje, je potřeba přiměřeně použít ustanovení o. s. ř. . Nenaplnění komplexností úpravy exekučního řízení v ex. ř. bylo způsobeno *snahou* o zachování rovnosti postavení oprávněných a povinných, a to bez ohledu na to, zda si oprávněný zvolí k vymožení práva postup dle ex. ř. nebo dle o. s. ř. . Subsidiarita o. s. ř. vůči ex. ř. však není omezena na část šestou (Výkon rozhodnutí, § 251an), upravující výkon rozhodnutí, ale jak vyplývá z § 254 odst. 1 o. s. ř. („**(1) Na výkon rozhodnutí se užije ustanovení předcházejících částí, není-li v této části uvedeno jinak. Rozhoduje se však vždy usnesením. ...**“).

Exekuce prodejem nemovité věci (bytu) je jeden ze způsobů provedení exekuce, který spočívá v zablokování určité nemovité věci a jejím následném prodeji v dražbě (srov. zjm. *kapitolu II. této pomůcky*). K exekuci nemovitosti dochází ve chvíli, kdy povinný (dlužník) nedokáže splácet své závazky vůči oprávněnému (věřiteli), pokud daná nemovitost patří přímo povinnému a zároveň jestliže jiné způsoby provedení exekuce nepostačují k vymožení dlužné částky.

V České republice může exekuci nemovitostí provádět pouze **soudce**, nebo **soudní exekutor**, kterého na návrh oprávněného pověřil exekuční soud.

Prodej nemovitých věcí podle o. s. ř. se řídí ustanoveními § 335–337h. Výkon rozhodnutí prodejem nemovitých věcí může být nařízen, **jen když oprávněný označí nemovitou věc**, jejíž prodej navrhuje, a jestliže listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře **doloží, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného**. O tom, že byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí, soud vyrozumí příslušný katastrální úřad (srov. § 335 odst. 1). Soud majetek dlužníka aktivně nedohledává tak, jak to činí exekutor. Věřitel je omezen **návrhem jednoho způsobu** provedení výkonu rozhodnutí (srážky ze mzdy, příkázání pohledávky, prodej movitých věcí nebo nemovitostí, prodej podniku, zřízení soudcovského zástavního práva k nemovitostem...). Soud nemůže provádět několik způsobů výkonu rozhodnutí současně, naopak exekutor tuto kompetenci má. **Soudce vydává usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci**.

Prodej nemovitých věcí podle ex. ř. se řídí ustanoveními § 66–69. K exekuci prodejem nemovité věci povinného může exekutor přistoupit, jen jestliže bude listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře doloženo, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného (srov. § 66 odst. 2). **Soudní exekutor vydává exekuční příkaz o provedení exekuce prodejem nemovité věci. Soudní exekutor sám zjišťuje** a

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



vyhledává veškeré dostupné informace a údaje o předmětné nemovitosti (bytu), která je předmětem výkonu rozhodnutí. Soudní exekutor může v jedné věci **zvolit více způsobů** exekuce zároveň, pro každý z nich pak vydá zvláštní exekuční příkaz.

Vzájemný vztah o. s. ř. a ex. ř. (subsidiarita) se projeví jednoznačně např. v právní úpravě výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí (bytu) podle ustanovení § 66 ex. ř. (srov. **§ 66 odst. 3, 4, 6, 7**).

Prameny:

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
- file:///C:/Users/admin/Downloads/DPTX_2011_1__0_177360_0_115935.pdf
- <https://www.ekcr.cz/1/exekutori-radi/838-28-rozdil-mezi-exekuci-a-soudnim-vykonem-rozhodnuti?w=>
- https://cs.wikipedia.org/wiki/Exekuce_prodejem_nemovit%C3%A9_v%C4%9Bci
- <https://cs.wikipedia.org/wiki/Exekuce>

Kapitola XIII.

Podmínky získání hypotéky na koupi bytu

Právní úprava

- zjm. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zjm. zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
- zákon č. 6/1993 Sb. České národní rady o České národní bance

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Pro získání bezproblémové a bezpečné hypotéky je žádoucí, aby hypotéční dlužník splnil některé podmínky.

Základní podmínky určuje svými pokyny Česká národní banka. Poskytovatelé k nim ale přidávají další, aby měli co největší jistotu, že hypotéční dlužník zvládne splácet a půjčené peníze se hypotéčnímu věřiteli opravdu vrátí.

Je bohužel smutným trendem posledních let, že podmínky pro získání hypotéky jsou rok od roku přísnější. Zatímco ještě před pár lety stačilo prokázat dostatečné příjmy a hypotéční dlužník dosáhl i na 100% hypotéku, nyní je vše mnohem složitější. Navíc se pravidla stále častěji mění a podmínky pro získání hypotéčního úvěru se liší podle bankovního domu. Dle praxe s poskytováním hypoték lze formulovat **7 typů podmínek**, které jsou **aktuální v roce 2019**.

1. Věk

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Minimální věková hranice pro získání hypotéky je **18 let**. S tou horní už je to složitější, záleží vždy na metodice dané banky. Obecně platí, že na hypotéku mají šanci dosáhnout lidé v **aktivním věku**. Pokud už je žadatel tedy v důchodu, jeho šance nejsou moc velké.

Žadatel se může také orientovat podle doby, **do kdy musí hypotéku splatit**. Obvykle to bývá do 67 let věku. Výjimečně i do 70 či více let. Pokud tedy o hypoteční úvěr požádá okolo šedesátky, měl by se připravit se **na rychlé splacení** kvůli kratší splatnosti hypotéky.

Z uvedeného je zřejmé, že obvyklý věk, kdy má žadatel o úvěr šanci získat hypotéku, je **18 – 67 let**.

2. Příjem

Stručně řečeno, příjem žadatele o hypoteční úvěr musí být takový, aby **zvládl hypotéku splácet**. Žádné konkrétní číslo ale určené není. Záleží na výši hypotéky, době splatnosti a úrokové sazbě, kterou banka nabídne. To jsou mantinely, které žadatel musí odpovědně zvážit a propočítat s ohledem na svůj zdravotní stav, trvalost zaměstnání a další faktory v budoucnu, aby získal pokud možno objektivní obraz možností svého příjmu, aby mohl splácet až do úplného vyrovnání svého závazku.

Vodítkem mohou být poslední aktuální **pokyny České národní banky**. Podle nich smí být hypotéka maximálně **devětkrát vyšší než čistý roční příjem** žadatele. A výše splátky **nesmí překročit 45 % jeho čistého měsíčního příjmu**.

Do **příjmů**, které banky uznávají, se obvykle počítají například:

- a) mzda, kterou dostáváte v zaměstnání,
- b) příjmy z podnikání,
- c) různé druhy důchodu (například starobní, invalidní, vdovský či sirotčí)
- d) příjmy ze současného i budoucího pronájmu,
- e) rodičovský příspěvek,
- f) výživné na dítě,
- g) výsluhový příspěvek,
- h) diety,
- ch) odměna pěstouna,
- i) renta a další příjmy

Pokud si žadatel obstarává svoje příjmy pouze na brigádách na základě dohody o provedení práce (DPP) nebo dohody o pracovní činnosti (DPC), u řady peněžních ústavů takovýto způsob opatřování si příjmů se jeví jako nedůvěryhodný a úvěr zpravidla neposkytnou. Žadatel musí počítat s tím, že hypoteční věřitel bude trvat na **prokázání příjmu** a to bez ohledu, že si žadatel půjčuje třeba jen několik set tisíc a ručí mnohamilionovou nemovitostí. Zaměstnancům, kteří mají pracovní poměr založený pracovní smlouvou obvykle stačí potvrzení o výši příjmů, osoby samostatně výdělečně činné a jim na roveň postavení žadatelé pak dokládají daňové přiznání. Zpravidla za poslední dva roky.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Lze tedy konstatovat závěr, že **čím je žádost o hypotéku vyšší, tím vyšší příjmy žadatel potřebuje.**

3. Bonita

Je to hodnocení schopnosti zákazníka dostat svým závazkům vůči hypotečnímu věřiteli, od kterého si půjčuje peníze – vypočítává ji a stanovuje banka či nebankovní instituce v souvislosti se žádostí o financování, nebo refinancování.

Poskytovatel hypotéky nejčastěji kontroluje úvěrovou zatíženost žadatele (aktuální splátky závazků plus životní minimum) a jeho současný aktuální doložitelný příjem.

Kromě vyhodnocení příjmů, závazků a splácení závazků bonita zpravidla reflektuje majetky a historii žadatele. Podle tzv. ratingu (klasifikace míry důvěryhodnosti) žadatele potom poskytovatel hypotéky nabízí financování s příslušnou výší rizikové přírážky (nižší bonita = vyšší přírážka a vyšší úroková sazba).

Důležité pro poskytovatele jsou nejen příjmy žadatele nebo záznamy v registrech dlužníků, ale také jeho další půjčky, které splácí. Poskytovatelé totiž obvykle předpokládají, že pokud žadatel o hypotéku má další závazky, může mít dříve nebo později problémy s jejím splácením.

Aby si žadatel o hypotéku zjistil možnou míru pravděpodobnosti jejího získání, pak je vhodné před požádáním o ní si **ověřit svou bonitu nejlépe u zkušeného hypotečního poradce.**

4. Záznamy v registrech dlužníků

Pokud chce žadatel získat hypotéku, nesmí mít **žádné větší záznamy v registrech dlužníků** a to za posledních 3 až 5 let před podáním žádosti o hypoteční úvěr. Je třeba mít na paměti, že poskytovatelé si to vždy samy kontrolují.

Když z této doby má žadatel pouze drobnější záznamy bagatelních částek, šanci na poskytnutí hypotéky stále ještě má. Jinými slovy, jestli žadatel jednou či dvakrát zapomněl zaplatit tři sta korun, stále může najít poskytovatele, kteří to budou tolerovat. Ale je tu pravděpodobnost, že poskytovatel může na tomto základě dát **vyšší úrok.**

Naopak pokud jste v exekuci nebo insolvenční, na hypotéku rovnou zapomeňte.

To znamená, že žadatel o hypotéku má naději ji získat, pokud má **maximálně drobné prohřešky v registrech dlužníků.**

5. Hodnota zástavy

V současné době je třeba pro získání hypotéky, aby žadatel **vždy ručil nemovitostí.** Obvykle to bývá ta samá nemovitost, kterou si žadatel po poskytnutí hypotéky díky hypotečnímu úvěru koupí. Může to ale být i jakékoliv jiná nemovitost, která splňuje podmínky daného poskytovatele. Není ovšem také vyloučeno, aby žadatel ručil **více nemovitostmi** najednou, což by mu mohlo pomoci získat vyšší půjčku, pokud bude vyhovovat bonita.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Maximální výše hypotéky je limitovaná právě hodnotou zástavy. Podle pokynů České národní banky **poskytovatelé žadateli půjčí maximálně 90 % z ceny nemovitosti**, kterou ručí. A i to pouze výjimečně. Mnohem obvyklejší je půjčka do **80 %** hodnoty zástavy.

Z toho vyplývá, že žadatel vždy zaplatí nejméně 10-20 % z vlastních zdrojů (pokud neručí více nemovitostmi). Zároveň ale žadatel nesmí zapomenout, že s pořízením nemovitosti jsou spojené i **další náklady**. Například:

- a) kupní daň (4 % z ceny nemovitosti),
- b) provize realitní kanceláři (obvykle alespoň 3 – 5 % z ceny nemovitosti)
- c) nebo poplatky za notáře či advokáta, popř. jiné.

Z uvedeného je zřejmé, že hodnota zástavy musí být vždy **vyšší než požadovaná hypotéka**. A to tak, **aby hypotéka tvořila maximálně 90 % z její odhadní ceny**.

6. Pobyt v České republice

Pro české občany jako žadatele je to formalita, ale u cizinců nikoliv. Aby v Česku získali hypotéku, musí mít v ČR:

- a) alespoň přechodný pobyt, pokud jsou občany jiného státu Evropské unie,
- b) trvalý pobyt, pokud jsou z jiné země.

Výjimku mají pouze **slovenští** občané, kteří u některých bank trvalý ani přechodný pobyt dokládat nemusejí.

7. Podmínky pro hypotéky stanovené Českou národní bankou

Uvedené podmínky souvisí s mimo jiné s pokyny České národní banky (ČNB). Týká se to zejména **výše příjmů a hodnoty zástavy**. Centrální banka totiž v minulých letech stanovila limity, které se těchto oblastí týkají.

Jsou to:

- **LTV** (angl. Loan To Value = „úvěr v hodnotě“) – tedy poměr výše půjčky vůči hodnotě nemovitosti. ČNB určuje, že maximální výše hypotéky je 90 % z hodnoty nemovitosti. Zároveň ale počet podobných úvěrů omezila. Podle jejích pokynů mohou více než 80% hypotéky tvořit maximálně 15 % z objemu hypotečních úvěrů, které daná banka poskytuje. Mnohem obvyklejší jsou proto **hypotéky s LTV do 80 %**.

- **DTI** (angl. Debt To Income) – poměr celkového zadlužení vůči čistému ročnímu příjmu žadatele. Podle pokynů ČNB smí být celková výše vašich půjček **maximálně 9× vyšší než vaše čisté roční příjmy**.

- **DSTI** (angl. Debt Service To Income) – poměr výše splátek vůči čistému měsíčnímu příjmu žadatele. Opět se počítají nejen splátky hypotéky, ale i všech dalších půjček. Jejich výše může být **maximálně 45 % z žadatelova čistého měsíčního příjmu**.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Přestože pokyny centrální banky nejsou závazné, poskytovatelé je dodržují. Pokud tedy žadatel chce dosáhnout na **výhodnější podmínky**, vyplatí se mu ručit více nemovitostmi a požádat o hypotéku společně s dalšími lidmi (například s manželem či manželkou).

Příklad

- žadatel chce **koupit** byt za 3 000 000,- Kč ;
- protože LTV je maximálně 90 %, banka mu půjčí nejvýš 2 700 000,- Kč. Takových hypoték má ale jen omezené množství, a tak mu pravděpodobně **nabídne** ještě méně – 2 400 000,- Kč (80%) ;
- v takovém případě musí mít **naspořeno** alespoň 600 000,- Kč (nebo ručit ještě další nemovitostí);
- **další přibližné výdaje** cca 300 000,- Kč (daň z nabytí nemovitost, poplatky realitní kanceláři a jiné)
- jeho **čistá měsíční mzda** je např. 25 000,- Kč. Proto si může půjčit maximálně 2 700 000,- Kč (srov. 2. podmínku).

- Zároveň ale splátky **nesmí přesáhnout** 11 250,- Kč (srov. 2. podmínku).
- Znamená to, že u hypotéky ve výši 2 400 000,- Kč žadatele v tomto konkrétním případě při úroku 2,59 % čeká **splácení minimálně 25 let**. Vždy ale záleží na aktuální úrokové sazbě.

Nejčastější potřebné dokumenty pro získání hypotéky v roce 2019

- a) podepsaná žádost o hypoteční úvěr,
- b) doklady totožnosti,
- c) potvrzení o výši příjmu od zaměstnavatele nebo daňové přiznání v případě OSVČ,
- d) výpisy z běžného účtu za posledních 3–6 měsíců
- e) odhad nemovitosti,

Podle toho, k čemu přesně si žadatel úvěr na bydlení bere, potřebujete ještě:

- f) návrh kupní smlouvy nebo návrh budoucí kupní smlouvy,
- g) rozpočet rekonstrukce či stavby
- h) nebo například smlouvu o advokátní nebo notářské úschově.

Stručný popis procesu získání hypotéky na koupi bytu

a) průzkum, jak drahý byt si mohu dovolit – prvním předpokladem žádosti o hypoteční úvěr je, aby žadatel měl vybraný předmět financování, tedy nemovitost, kterou bude hypotékou financovat. V této situaci je neocenitelná pomoc hypotečních makléřů, kteří dokáží spočítat maximální výši úvěru v různých bankách.

b) výběr bytu – Když žadatel již zná své finanční možnosti, může se pustit do průzkumu nabídky na trhu. Pokud si vybere novostavbu, většinou si budeme muset kromě ceny za byt připočítat náklady na pořízení kuchyně. Nemusí ale platit 4% daň z nabytí nemovité věci. Pořizovací cena staršího bytu bude sice obvykle nižší, ale kromě daně z nabytí nemovité věci počítejme s náklady na rekonstrukci. Při výběru bytu bývá kromě ceny, stavu nemovitosti a dispozice nejdůležitějším kritériem lokalita.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



c) skončení výběru, vybráno – žadatel se již rozhodl pro konkrétní byt a zarezervoval si ho. Nyní je třeba co nejrychleji vyřídit financování. Hypotéku je dobré **mít schválenou ještě předtím, než podepíše kupní smlouvu**. Může se totiž občas stát, že banky nebudou chtít žadatelovu představu zafinancovat.

d) schválení hypotéky - po podání žádosti o hypotéku poskytovateli poskytovatel vyhodnotí, jsou-li příjmy dlouhodobě udržitelné a dostatečné pro bezproblémové splácení úvěru. To probíhá nyní mnohem pečlivěji, než tomu bylo dříve. Pokud by banka při posuzování pochybila, klient by se toho mohl později dovolávat. Hypotéky bez prokazování příjmů jsou již minulostí, i když v některých případech je možné tzv. zjednodušené dokládání – to však znamená pouze méně „papírování“. Dostatečnost příjmů dnes banky ověřují **vždy**.

Poskytovatel se také podívá do úvěrových registrů, zda žadatel nemá negativní záznam – například, že v minulosti špatně splácel jiné své úvěry nebo leasingy. Dále se poskytovatel bude zajímat o pořizovanou nemovitost. Požádá znalce o provedení odhadu a výsledek je velice důležitý i pro samotného klienta. Na základě odhadu se totiž definitivně určí, jakou maximální částku bude poskytovatel ochoten na nemovitost půjčit. Pokud vyjde odhad příliš nízký, je potřeba tento rozdíl dofinancovat dalšími vlastními zdroji, nebo dozajistit úvěr další jinou nemovitostí. Ačkoliv se proces může zdát zdlouhavý, zpravidla jde vše vyřídit rychle. Schvalování trvá u některých poskytovatelů pár dnů, v jiných však i několik týdnů. Po schválení úvěru je pak důležité **důkladně zkontrolovat**, jestli podmínky čerpání hypotéky odpovídají způsobu úhrady kupní ceny dle navrhované kupní smlouvy. I v tomto je pomoc hypotečního specialisty k nezaplacení, protože špatně schválený úvěr může celou koupi nemovitosti zablokovat.

e) úhrada kupní ceny - Než poskytovatel zašle peníze prodávajícímu, je potřeba uhradit část ceny placenou z vlastních peněz, pojistit nemovitost a podat na katastr nemovitostí zástavní smlouvu. To je smlouva, která umožní poskytovateli v případě nesplácení úvěru zpeněžit zastavenou nemovitost. Na žadatelův příkaz poskytovatel odešle peníze a **teprve poté nastává fáze postupného splácení úvěru**. Hypotéka se splácí v pravidelných měsíčních splátkách, jejich výše se po dobu fixace úrokové sazby nemění (pokud žadatel neudělá mimořádnou splátku).

Prameny:

- zjm. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zjm. zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
- zákon č. 6/1993 Sb. České národní rady o České národní bance
- <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
- <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/bonita/>
- <https://www.banky.cz/hypoteka/>
- <https://www.realcity.cz/magazin/13488/jak-ziskat-hypoteku-na-koupi-bytu-prinasime-vam-navod-krok-za-krokem/>

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Pozn.) text psaný *zelenou kurzivou* je citace znění ustanovení z právního předpisu nebo výňatek z textu související literatury či výňatek z textu rozhodnutí orgánu anebo upozornění na odkaz ustanovení právního předpisu nebo dotčeného dokumentu

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.