

Průvodce

Vyhotovení Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti v již uzavřeném úvěrovém vztahu

V některých případech není možné vyhotovit smluvní dokumenty pro zřízení zástavního práva k nemovitosti ihned po schválení úvěru spolu s ostatní smluvní dokumentací.

Jedná se zejména o případy úvěrů poskytnutých na koupi nemovitosti v rámci developerských projektů, kdy při schvalování úvěrů ještě není zastavovaná nemovitost zapsána v katastru nemovitostí.

Rovněž při využití možnosti tzv. „odložené zástavy“ se zástavní smlouvy a dokumenty pro pojištění vyhotovují až po převodu nemovitosti na nového vlastníka (klienta).

Podrobné podmínky pro konkrétní případ jsou stanovené ve smlouvě o úvěru.

Nemovitost musí splňovat podmínky pro její akceptaci do zajištění.

Pozn.: Uváděný výčet dokladů je základní. Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (dále jen „stavební spořitelna“) je oprávněna vyžádat si v případě potřeby doplňující podklady.

A. Developerský projekt

Po zapsání bytové jednotky (i rozestavěné) do katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka, resp. po vzniku základové desky pro rodinný dům, klient stavební spořitelně předloží:

- Výpis z katastru nemovitostí na zastavovanou nemovitost starý maximálně 3 měsíce (originál nebo ověřenou kopii)
 - Bytová jednotka
 - Výpis z katastru nemovitostí na bytovou jednotku
 - Rodinný dům
 - Výpis z katastru nemovitostí na pozemek
a
 - Protokol o stavu stavby prokazující vznik základové desky – vypracovaný odhadcem evidovaným na seznamu externích odhadců RB (seznam externích odhadců RB je zveřejněn na www.rsts.cz a www.rb.cz)
- Údaje (jméno, příjmení, datum narození, adresa) o zástupci developera, který bude uzavírat Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti

Stavební spořitelna vyhotoví následující dokumenty:

- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí
- Žádost o provedení vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy k nemovitosti

Dokumenty jsou zasílány klientovi na korespondenční adresu.

Všechny údaje uvedené v dokumentech je třeba zkontrolovat a v případě nesrovnalostí kontaktovat stavební spořitelnu ještě před jejich podpisem.

Pro každého zástavce je určen 1 výtisk **Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti**.

Další 2 výtisky jsou určeny pro stavební spořitelnu a pro katastrální úřad. U těchto 2 výtisků **je třeba úředně ověřit podpisy všech zástavců** (pro úřední ověření lze využít např. pracoviště České pošty, s.p. a službu Czech POINT).

Pozn.: V případě, že zástavce – developer má na příslušném katastrálním úřadu evidovanou plnou moc včetně podpisového vzoru pro podpis Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti, lze úřední ověření nahradit kopií této plné moci.

Poté jeden z nich společně s **Návrhem na vklad do katastru nemovitostí** podepsaným všemi zástavci předá klient (příp. developer) příslušnému katastrálnímu úřadu pro povolení vkladu zástavního práva ve prospěch stavební spořitelny. Druhý výtisk zašle do sídla stavební spořitelny.

Poté, co katastr nemovitostí vyznačí u nemovitosti tzv. „plombu“, je třeba získat nový **aktuální výpis z katastru nemovitostí s vyznačenou plombou vztahující se k zástavnímu právu** (lze využít pracoviště Czech POINT, pracoviště katastrálního úřadu, elektronický nákup na internetových stránkách cuzk.cz).

Pozn.: Katastrální úřad účtuje za provedení vkladu zástavního práva správní poplatek.

Do sídla stavební spořitelny Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 je třeba doručit všechny následující dokumenty (vše v originále):

- 1 výtisk Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti s úředně ověřenými podpisy všech zástavců
- Výpis z katastru nemovitostí starý maximálně 1 měsíc se zapsanou „plombou“ jako první v pořadí vztahující se ke smlouvě o zřízení zástavního práva k nové nemovitosti

Po předložení těchto dokumentů bude umožněno čerpání úvěru.

Výše možné částky pro další čerpání je stanovena vždy v návaznosti na aktuální akceptovatelnou výši hodnoty nemovitosti dle předloženého dokladu o zhodnocení nemovitosti (protokol o stavu stavby nebo nový odhad ceny nemovitosti či dodatek ke stávajícímu odhadu).

Pozn.: Uvedené podmínky před čerpáním úvěru se vztahují jen k zajištění úvěru nemovitostí. Ve smlouvě o úvěru jsou uvedeny všechny podmínky, které je třeba splnit, aby klient mohl čerpat úvěr.

Zastavovanou nemovitost je třeba pojistit. Po uzavření pojistné smlouvy doplní klient údaje vztahující se k pojištění do **Žádsti o provedení vinkulace** a předá ji příslušné pojišťovně pro potvrzení vinkulace.

Následně do 24 měsíců od čerpání úvěru je třeba do sídla stavební spořitelny Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 doručit všechny následující dokumenty (vše v originále):

- Výpis z katastru nemovitostí starý maximálně 3 měsíce se zapsaným zástavní právem ve prospěch stavební spořitelny jako první a jediné
- Potvrzení o provedení vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy k nemovitosti ve prospěch stavební spořitelny

B. Odložená zástava

Ve vybraných případech (např. koupě nemovitosti v rámci privatizace, převod členských práv a povinností v bytovém družstvu s následným převodem družstevního bytu do osobního vlastnictví klienta) umožní stavební spořitelna zřídit zástavní právo k nemovitosti až po čerpání úvěru, po němž ve stanovené lhůtě dojde ke změně vlastníka nemovitosti a Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti je uzavírána již s novým nabyvatelem.

Ve stanovené lhůtě od data čerpání úvěru klient stavební spořitelně předloží:

- Výpis z katastru nemovitostí starý maximálně 3 měsíce na předmět zástavního práva, kde bude jako vlastník nemovitosti uveden nový nabyvatel (originál nebo ověřenou kopii)

Stavební spořitelna vyhotoví následující dokumenty:

- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí
- Žádost o provedení vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy k nemovitosti

Dokumenty jsou zasílány klientovi na korespondenční adresu.

Všechny údaje uvedené v dokumentech je třeba zkontrolovat a v případě nesrovnalostí kontaktovat stavební spořitelnu ještě před jejich podpisem.

Pro každého zástavce je určen 1 výtisk **Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti**.

Další 2 výtisky jsou určeny pro stavební spořitelnu a pro katastrální úřad. U těchto 2 výtisků je třeba úředně ověřit podpisy všech zástavců (pro úřední ověření lze využít např. pracoviště České pošty, s.p. a službu Czech POINT).

Poté jeden z nich společně s **Návrhem na vklad do katastru nemovitostí** podepsaným všemi zástavci předá klient příslušnému katastrálnímu úřadu pro povolení vkladu zástavního práva ve prospěch stavební spořitelny. Druhý výtisk zašle do sídla stavební spořitelny.

Zastavovanou nemovitost je třeba pojistit. Po uzavření pojistné smlouvy doplní klient údaje vztahující se k pojištění do **Žádosti o provedení vinkulace** a předá ji příslušné pojišťovně pro potvrzení vinkulace.

Poté, co katastr nemovitostí povolí zápis vkladu zástavního práva k nemovitosti ve prospěch stavební spořitelny jako první a jediné, je třeba získat nový **aktuální výpis z katastru nemovitostí s již zapsaným zástavním právem** (lze využít pracoviště Czech POINT, pracoviště katastrálního úřadu, elektronický nákup na internetových stránkách cuzk.cz).

Pozn.: Katastrální úřad může vklad povolit nejdříve po uplynutí lhůty 20 dní ode dne odeslání informace o vyznačení plomby.

Pozn.: Katastrální úřad účtuje za provedení vkladu zástavního práva správní poplatek.

Do sídla stavební spořitelny Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 je třeba doručit všechny následující dokumenty (vše v originále):

- 1 výtisk Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti s úředně ověřenými podpisy všech zástavců
- Výpis z katastru nemovitostí starý maximálně 3 měsíce se zapsaným zástavním právem ve prospěch stavební spořitelny jako první a jediné
- Potvrzení o provedení vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy k nemovitosti ve prospěch stavební spořitelny

Pozor! Klient je povinen tyto dokumenty doručit nejpozději do lhůty stanovené ve smlouvě o úvěru (zpravidla do 2 měsíců od povinnosti předložit výpis z katastru se změnou vlastníka).