

### Dotaz:

Vylučují ustanovení § 14 odst. 1 a 2 a § 15 odst. 1 zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dluhopisech“), aby hypoteční banka použila pohledávky z úvěrů převyšující 70% ceny zastavených nemovitostí pro řádné krytí jmenovité hodnoty a hodnoty poměrného výnosu hypotečních zástavních listů (dále jen „HZL“) v případě, že pro řádné krytí by byla použita pouze část pohledávek ze smlouvy o úvěru do 70 % ceny zastavené nemovitosti? Je možné, aby klient splácel nejprve tu část úvěru, která převyšuje 70 % ceny zastavených nemovitostí? Je nutné vytvářet krytí jmenovité hodnoty a hodnoty poměrného výnosu HZL, jež jsou v majetku hypoteční banky, která tyto HZL vydala?

### Odpověď:

Zákon o dluhopisech definuje hypoteční úvěr prostřednictvím znaků *kvalitativních i kvantitativních*. Hypotečním úvěrem se podle § 14 odst. 2 zákona o dluhopisech rozumí úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Kvalitativní znaky hypotečního úvěru tedy spočívají v účelovém určení hypotečního úvěru (jedná se o úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti nebo na výstavbu nemovitosti na území České republiky) a v kvalitě zajištění (úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území České republiky). Kvantitativní vymezení hypotečního úvěru, který má být refinancován emisí HZL, vyplývá z ustanovení § 15 odst. 1 zákona o dluhopisech, podle kterého *hypoteční úvěr* nesmí převýšit 70 % ceny zastavených nemovitostí.

Z naposledy citovaného ustanovení vyplývá, že v době, kdy hypoteční banka poskytuje hypoteční úvěr, nesmí výše tohoto úvěru převýšit 70 % ceny zastavených nemovitostí, definované jako ceny obvyklé s přihlédnutím k trvalým vlastnostem zastavené nemovitosti a výnosu dosažitelném při řádném hospodaření s ní (tzv. zadlužitelná hodnota - § 15 odst. 2 zákona o dluhopisech). Jestliže by hypoteční banky poskytovaly na základě smlouvy o hypotečním úvěru finanční prostředky ve výši přesahující 70 % ceny obvyklé zastavených nemovitostí ve smyslu § 15 odst. 2 zákona o dluhopisech, nejednalo by se hypoteční úvěr ve smyslu legálního vymezení v oddílu 1 části čtvrté zákona o dluhopisech. Pohledávka z tohoto úvěru by nebyla pohledávkou z *hypotečního* úvěru, nemohla by proto sloužit ke krytí závazků banky vtělených do HZL. Pokud je však Komisi známo, žádný právní předpis hypoteční bance nezakazuje, aby vedle hypotečního úvěru svému klientovi poskytla finanční prostředky též na základě jiné smlouvy, než je smlouva o hypotečním úvěru, popř. aby klientovi poskytla úvěr až do výše kupní ceny nemovitosti (tj. nikoliv ceny obvyklé ve smyslu § 15 odst. 2 zákona o dluhopisech), jestliže bude tento úvěr na straně pasiv refinancovat z jiných zdrojů než z prostředků získaných emisí HZL.

Dotaz na pořadí splátek jednotlivých částí úvěru tím do značné míry ztrácí opodstatnění. K poznámce tazatele, že klient nejprve splácí část úvěru, která převyšuje 70 % hodnoty zastavených nemovitostí, Komise přesto konstatuje, že tento postup by mohl naplnit znaky zvýhodňování věřitele. Ačkoli se jeví jako nesporné, že věřitelem ze smluv o úvěru (tj. jak ze smlouvy o hypotečním úvěru, tak ze smlouvy o „dodatkovém“ úvěru, na základě které by hypoteční banka svému klientovi poskytla další finanční prostředky) je hypoteční banka,

