

Obsah dotazu:

**Jaká závislost mezi rizikovostí dlužníka a peněžními toky plynoucími z nemovitosti poskytnuté jako zajištění je považována za významnou a jakým způsobem posuzovat případy, kdy dlužníkem je družstvo nebo společenství vlastníků bytových jednotek?**

Odpověděl: **Ing. Radka Litošová, Mgr. Martin Pícha**

Schválil: **RNDr. Pavel Vacek, CSc., M.B.A.**

Datum: **24. 6. 2008**

Předpis (nebo oblast)	<b>vyhláška č. 123/2007 Sb.</b>
Ustanovení	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>příloha č. 15 písm. A bod II.1 písm. b) bod 2</b></li><li>• <b>příloha č. 4 bod 9 písm. A.c) bod 2</b></li></ul>
Výklad	<p>Významná závislost nebyla zatím vyhláškou ani příslušnou směrnicí blíže definována. Přístup je ponechán na posouzení povinné osoby, která má příslušné informace o dlužnících včetně vyhodnocení rizikovosti a schopnosti splácet úvěr. Stejně jako v případě jiných postupů aplikovaných podle citované vyhlášky je třeba uvést, že zvolený postup je třeba aplikovat konzistentně v čase.</p> <p>Otázkou korelace se zabývala i skupina pro výklad směrnice (CRDTG) - konečné stanovisko je k dispozici pod číslem 209 na internetové stránce Evropské komise (<a href="http://ec.europa.eu/internal_market/bank/regcapital/transposition_en.htm">http://ec.europa.eu/internal_market/bank/regcapital/transposition_en.htm</a>).</p> <p>Pokud je příjem z nájmu nemovitosti jediným příjmem daného dlužníka, nelze považovat podmínku podle přílohy č. 15 písm. A. bod II.1 písm. b) bod 2 za splněnou. Pokud by ale existovaly kromě příjmů ze zastavených nemovitostí dostatečné příjmy z dalšího majetku, který by nebyl právně zatížen ve prospěch věřitele - povinné osoby, podmínka by mohla být splněna do okamžiku jeho právního zatížení, nebo pokud by jeho zatížení bylo vyloučeno.</p> <p>V případě společenství vlastníků jednotek je toto společenství sice právní osobou, ale není vlastníkem nemovitosti, takže by byla možná pouze zástava nemovitosti třetích osob-vlastníků. Příjmy společenství jsou zpravidla tvořeny především příspěvky vlastníků jednotek a jsou tak závislé na příjmech těchto vlastníků a ne na příjmech ze zastaveného majetku.</p> <p>V případě bytového družstva je družstvo vlastníkem nemovitosti, která je obývána členy družstva (zpravidla nájemci) nebo třetími osobami (podnájemci). Z pohledu uznatelnosti této nemovitosti za způsobilé zajištění by však opět musela být splněna podmínka nezávislosti schopnosti splatit dluh na příjmech z provozu této nemovitosti.</p>