

Náležitosti zástavní smlouvy určené pro katastr nemovitostí

1/ GEOMETRICKÝ PLÁN

V případě, že zástavní smlouvou zřídíme zástavní právo k nově vznikajícímu pozemku (oddělení, sloučení), pak:

- o musí být se zástavní smlouvou, která je určena pro katastrální pracoviště, **neoddělitelně spojen originál geometrického plánu** (tj. sešitý, přelepený a parafovaný) – pokud nebude, katastr vklad zamítne.
Tuto povinnost ukládá katastrální zákon č. 256/2013 Sb. § 7 odstavec (2)
- o přílohou návrhu na vklad musí být **originální samostatná listina** obsahující **souhlas stavebního úřadu** s dělením nebo scelováním pozemku, pokud se mění i druh pozemku, pak souhlas se změnou druhu pozemku.
V žádném případě nestačí razítko se souhlasem stavebního úřadu na geometrickém plánu.
Tuto povinnost ukládá katastrální zákon č. 256/2013 Sb. § 15 odstavec (1) písmeno (d).
- o dle katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., § 35 odst (7) platí, že není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech. Není tedy možné se zástavní smlouvou vložit na katastr geometrický plán se slučováním pozemků, na nichž váznou různá (i zástavní) práva.
- o pokud by součástí geometrického plánu, který klient předložil pro potřeby uzavření zástavní smlouvy, byl **zápis nové stavby / odstranění stavby** – pak je nutné, aby klient si nechal geometrický plán se stavbou zapsat nejprve samostatně na katastru, a teprve poté se vypracuje zástavní smlouva.

2/ PODEPISOVÁNÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVY OBECNĚ

- o za banku: katastr podpisy ani oprávnění jednat za zástavního věřitele nezkontroluje a Komerční banka je ani katastru nedokládá – viz katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb, § 62, odst. 2:
- o za zástavce - podpisy zástavců musí být vždy ověřeny, případně musí mít zástavce (např. developer) uložen podpisový vzor na příslušném katastrálním úřadu

Zástavní smlouva předložená na katastr nemovitostí, kde úplně chybí podpisy zástavců, je vždy zamítnuta a nelze žádným způsobem podpisy dodatečně doplnit!

Pokud podpisy zástavců na zástavní smlouvě určené pro katastr nemovitostí jsou, ale nejsou ověřené, katastr vyzve zástavce, aby se dostavili na katastrální pracoviště a uznali svůj podpis za vlastní, jinak bude zástavní smlouva zamítnuta.

3/ PODEPISOVÁNÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVY ZMOCNĚNCEM NA ZÁKLADĚ PLNÉ MOCI

Pokud smlouvu za zástavce podepisuje jeho zmocněnec, pak:

- o ze zástavní smlouvy musí být patrné, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec (u podpisu je uvedeno „**na základě plné moci**“), pak plná moc nemusí být sešitá se zástavní smlouvou, může tvořit samostatnou přílohu k návrhu na vklad

nebo

- se zástavní smlouvou musí být **neoddělitelně spojen originál plné moci** (tj. společně sešité, přelepené a parafované) - platí pro případ, kdy u podpisu na zástavní smlouvě není uvedeno „na základě plné moci“

Pokud z předložené zástavní smlouvy neplyne, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec, ani plná moc netvoří nedílnou součást smlouvy, nelze povolit vklad zástavního práva. Nedostatek nelze odstranit předložením nové plné moci, jelikož skutečnosti pro povolení návrhu na vklad zkoumá katastrální úřad k okamžiku podání návrhu.

Plná moc musí obsahovat **výčet všech nemovitostí obsažených v zástavní smlouvě**, jinak katastr smlouvu zamítne, a musí obsahovat znění ve smyslu, že **zmocněnec je zmocněn uzavřít zástavní smlouvu k nemovitostem**.

4/ PODEPISOVÁNÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVY NEZLETILOU OSOBOU

K zástavní smlouvě je třeba přiložit originál nebo ověřenou kopii souhlasu příslušného opatrovnického soudu s právním jednáním nezletilého (zástavní smlouvou)

5/ ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

- **pokud je na LV zákaz zatížení pro JPÚ**, pak **k zástavní smlouvě musí být přiložen i originál nebo úředně ověřená kopie souhlasu JPÚ se zřízením dalšího zástavního práva!**
- **pokud je na LV zákaz zcizení pro JPÚ**, pak **ke kupní smlouvě musí být přiložen i originál nebo úředně ověřená kopie souhlasu JPÚ se zcizením!**