**Tabulka příkladů variant a řešení pro úvěrování výstavby na pozemku jiného vlastníka**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Vlastnictví pozemku | Stavebník (klient) | Řešení | | | |
| **Manžel/ka** | **Manželé (SJM)** | Rozšíření SJM o pozemek notářským zápisem. | Sepsání smlouvy o právu stavby a její vložení do KN.   * na jedné straně výlučný vlastník pozemku pouze jeden z manželů * na druhé straně figurují oba manželé společně jako stavebníci, tj. sjednávají smlouvu o zřízení práva stavby společně a nabývají právo stavby do SJM | Darování podílu na pozemku.   * Výše podílu na pozemku určuje i podíl na jeho součásti, tj. stavbě * akceptujeme rovnodílné podílové spoluvlastnictví (výše podílu 50/50) | Neprovádím žádnou změnu**.**   * stavba bude součástí pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů * v otázce vlastnictví není rozhodující, zda je stavební povolení/ohlášení aj. vydáno na oba manžele |
| Schvaluje | | Pobočka dle úvěrovatelnosti | Schvalování retailových úvěrů | Pobočka dle úvěrovatelnosti | Pobočka dle úvěrovatelnosti |
| **Druh/družka** | **Druh + družka[[1]](#footnote-1)** |  | Sepsání smlouvy o právu stavby a její vložení do KN.   * na jedné straně výlučný vlastník pozemku pouze jeden z partnerů * na druhé straně figurují oba partneři společně jako stavebníci, tj. sjednávají smlouvu o zřízení práva stavby a společně nabývají právo stavby * akceptujeme rovnodílné podílové spoluvlastnictví práva stavby (výše podílu 50/50)[[2]](#footnote-2) | Darování podílu na pozemku.   * výše podílu na pozemku určuje i podíl na jeho součásti, tj. stavbě | Neprovádím žádnou změnu**.**   * stavba bude součástí pozemku ve výlučném vlastnictví jednoho z partnerů * v otázce vlastnictví není rozhodující, zda je stavební povolení/ohlášení aj. vydáno na oba partnery |
| Schvaluje | |  | Schvalování retailových úvěrů | Pobočka dle úvěrovatelnosti | Pobočka dle úvěrovatelnosti |
| **Rodiče** | **Děti** |  | Sepsání smlouvy o právu stavby a její vložení do KN.   * na jedné straně vlastníkem pozemku rodiče * na druhé straně figurují jako stavebníci děti, tj. sjednávají smlouvu o zřízení práva stavby a nabývající právo stavby | Darování pozemku. | Neprovádím žádnou změnu**.**   * stavba se stává součástí pozemku, je tedy ve vlastnictví rodičů * z pohledu metodiky lze při úvěrování uplatnit vztah rodiče/děti |
| Schvaluje | |  | Schvalování retailových úvěrů |  | Pobočka dle úvěrovatelnosti |

Doplnění: Případy, kdy je vlastníkem pozemku město/obec nebo právnická osoba podléhají individuálnímu posouzení.

1. V případě, že je stavebníkem (budoucím vlastníkem stavby) jeden z partnerů, který je odlišný od vlastníka pozemku, pak je zřízení práva stavby rovněž možné [↑](#footnote-ref-1)
2. Na základě právního názoru Katastru nemovitostí je zapotřebí ve smlouvě o zřízení práva stavby jasně vymezit vlastnický režim, do kterého budou druh a družka právo stavby nabývat, jelikož by zápis bez tohoto určení nebyl proveden, resp. může vést k zamítnutí vkladu podle § 17 odst. 1 písm. b) Katastrálního zákona.“ [↑](#footnote-ref-2)