



Pokyn pro zajištění pohledávek

1. Obecná část

- a) Zajištění pohledávky z titulu poskytnutí zvýhodněné půjčky (dále jen „zajištění“) musí vždy pokrýt nejméně celou výši pohledávky (tj. jistinu a úroky), náklady a riziko případné realizace zajištění pohledávky. Zajištění musí plnit ten účel, aby v případě, že dlužník své závazky není schopen či ochoten plnit, mohlo být v souladu s příslušnými předpisy realizováno zástavní právo a z výtěžku mohla být uhrazena pohledávka Fondu.
- b) Orientační informaci o schopnosti doložit zajištění podle bodu 2. žadatel uvádí do Žádosti o poskytnutí půjčky.
- c) Podklady požadované v bodu 2.1.1. předkládá příjemce půjčky příslušnému finančnímu manažerovi průběžně po vydání Rozhodnutí ministra, nejpozději však s podklady pro uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory.
- d) Návrh typu a potřebné výše zajištění půjčky je vhodné předem konzultovat s příslušným finančním manažerem, např. ještě před objednáním Znaleckého posudku pro účely zástavy nemovitosti.
- e) Půjčku lze zajistit jedním typem zajištění nebo kombinací konkrétních typů zajištění uvedených v bodě 2., a to včetně případné kombinace zajištění půjčky a dohody o budoucím vkladu zástavního práva po dokončení realizace podporovaného projektu. Pro zajištění lze případně využít i nemovitosti s již existující zástavou ve prospěch Fondu u jiné půjčky, a to po projednání s příslušným finančním manažerem a jeho nadřízeným.
- f) Pokyny pro zajištění pohledávek představují rámcové vymezení problematiky, skutečné zajištění jednotlivé pohledávky bude stanoveno s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám daného případu a může se (při zabezpečení řádného zajištění pohledávek Fondu) od uvedených pokynů lišit.



2. Konkrétní typy zajištění pohledávek akceptované Fondem

2.1. Zástava nemovitostí - obecné zásady

- a) Fond akceptuje pouze kvalitní nemovitosti z hlediska velmi dobrého dlouhodobého technického stavu, vhodné lokace nemovitosti a bezproblémové prodejnosti.
- b) Budovy a stavby Fond akceptuje do zástavy zásadně s pozemky, včetně pozemků, které umožňují přístup k nemovitosti z veřejné komunikace.
- c) Subjektem, který dává majetek do zástavy (zástavním dlužníkem), může být právnická osoba s oprávněním působit v České republice či fyzická osoba s místem trvalého pobytu v České republice. Zástavní dlužník nemusí být totožný s příjemcem půjčky.
- d) Fond požaduje, aby zástavní dlužník byl skutečným a výlučným vlastníkem zastavované nemovitosti a tato nemovitost nebyla již zatížena jiným zástavním právem (neplatí pro zástavní právo Fondu), případně na ní nevázlo neúnosné věcné břemeno a nebyla pronajata nesnadno vypověditelnou smlouvou. Pokud na nemovitosti vážne smlouva nájemní, pacht nebo obdobná smlouva, nesmí být výpovědní lhůta delší než 4 měsíce – nutno doložit prohlášením odpovědného zástupce nebo příslušnou smlouvou. Toto se netýká lesních a zemědělských pozemků, kde je u nájemních nebo pachtovních smluv požadováno, aby výpovědní lhůta byla maximálně 1 rok. Toto ustanovení bude zakotveno v zástavní smlouvě a v případě nepravdivého tvrzení má Fond právo od smlouvy odstoupit. Požadavek na výpovědní lhůtu se netýká nájemních smluv uzavřenými s nájemníky bytů.
- e) **Do zástavy nelze vzít:** budovy a stavby veřejně prospěšných zařízení jako školy (s výjimkou mateřských škol), zdravotní zařízení, zařízení sociální péče, požární zbrojnice, budovy městské policie, vodojemy, vodovody, úpravny vody nebo budovy zemědělské živočišné výroby či stavby, které jsou těžko provozně oddělitelné od ostatních nezastavených staveb, neboť nesplní podmínku podle písmene a). Do zástavy však nelze brát ani panelové domy, které jsou z pohledu kvality zástavy a prodejnosti problematické v případě, že by dlužník nebyl schopen či ochoten plnit své závazky.
- f) Mateřské školy je možné vzít do zástavy jen v případě, že obec / zřizovatel doloží prohlášení příslušného orgánu zřizovatele, že v případě realizace zástavního práva je možno přemístit provoz mateřské školy jinam.
- g) Pozemky s lesními porosty je možno vzít do zástavy jen v případě, že po dobu splácení půjčky (a ještě po roce předpokládaného ukončení splácení) se nepřepokládá těžební zásah, který by jejich hodnotu snížil o více než 5 %.
- h) Objekty zapsané v seznamu kulturních památek je možné brát do zástavy pouze u krajů, měst a obcí. Města či obce jsou povinny na tuto skutečnost předem upozornit příslušného



finančního manažera projektu. V zástavní smlouvě bude závazek zástavce, že úhrada, kterou stát zaplatí v případě přednostní koupě, bude převedena Fondu.

2.1.1. Požadované podklady:

- **Výpis z katastru nemovitostí** – originál nebo ověřená kopie z katastru nemovitostí (ne starší než 6 měsíců). Z dokumentu musí jasně vyplývat vlastník nemovitostí.
- **Snímek z pozemkové mapy** – originál nebo ověřená kopie z katastru nemovitostí (ne starší než 6 měsíců). Zástava se na mapě vhodně označí (šrafovaně, barevně). Pokud bude dáována do zástavy nová nemovitost, která není zanesena katastrálním úřadem do pozemkové mapy (číselně), je možno přiložit kopii prvopisu geometrického plánu nemovitosti obsahující doložku potvrzující její soulad s údaji v katastru nemovitostí, jak to upravuje § 85 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- **Znalecký posudek** – originál (ne starší než 6 měsíců). Ocenění nemovitostí musí být provedeno **podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Ve zvláštních případech zástavy nemovitostí (výrobní objekty, sklady, areály firem apod.) vyžaduje Fond Znalecký posudek - **tržní ocenění zástav**. Ve Znaleckém posudku musí být nemovitosti specifikovány v souladu s tím, jak jsou vedeny v katastru nemovitostí, tj. s uvedením parcelních čísel pozemků navržených k zastavení a popisných či evidenčních čísel staveb navržených k zastavení, vždy s uvedením parcelního čísla pozemku, na kterém se stavba nachází, aby bylo jednoznačně určeno, o jaké nemovitosti se jedná. V případě pochybností o hodnotě zástavy či použitých oceňovacích metodách si Fond vyhrazuje právo posouzení navržené zástavy jiným znalcem.
- **Fotodokumentace** – dvě aktuální fotografie zastavované nemovitosti pro dokreslení představy o zástavě, pokud nejsou součástí Znaleckého posudku. Fotografie zemědělských a lesních pozemků se nepředkládají.
- **Pojištění nemovitostí** – je nutno předložit kopii pojistné smlouvy uzavřené pro případ poškození či zničení nemovitosti s vyznačením zastavované nemovitosti (netýká se nepojištěných pozemků s lesními porosty a zemědělských pozemků).
- **Vinkulace pojistného plnění** – případné pojistné plnění je nutné vinkulovat ve prospěch Fondu a doklad o vinkulaci předložit Právnímu odboru Fondu společně s podepsanou zástavní smlouvou před zahájením financování.
- **Prohlášení v případě nájemních smluv** u zastavovaných nemovitostí (viz čl. 2.1.).
- **Prohlášení v případě zastavení mateřské školy** (viz čl. 2.1.).



2.1.2. Hodnota zástavy

- a) Pro snížení rizika spojeného s poskytnutím zpravidla dlouhodobé zvýhodněné půjčky Fond jako zástavní věřitel požaduje od příjemce půjčky, respektive od zástavního dlužníka, vyšší hodnotu zástavy, než činí nominální výše pohledávky při podpisu smlouvy s Fondem, a to s ohledem zejména na dobu splácení půjčky (zpravidla 10 let) a povinnost Fondu mít řádně zajištěny pohledávky s péčí řádného hospodáře v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- b) Pro orientační propočtení požadované hodnoty zástavy je směrodatný koeficient, který představuje poměr hodnoty zástavy dle znaleckého posudku / jistina a úrok. Fond je oprávněn požadovat navýšení koeficientů až o 0,3 bodu v případě, že bonita a úvěrová způsobilost žadatele je na stupni „pozitivní / 2“, tedy s mírným rizikem.

2.1.3. Vhodné typy nemovitostí / koeficient

- administrativní budovy municipalit / 1,3
- bytové a ostatní nemovitosti určené k trvalému bydlení:
 - s nájemníky / 2,0
 - obývané vlastníky / 1,3
- objekty vhodné pro podnikatelské účely / 1,3
- výrobní objekty, sklady a areály podnikatelských subjektů / 2,0¹⁾
- zemědělské pozemky, pozemky s lesními porosty, vinohrady, sady apod.
 - pojištěné / 1,5
 - nepojištěné / 1,8
- objekty občanské vybavenosti / 1,5
- speciální objekty, ČOV, elektrárny apod. / 1,8²⁾

Fond si vyhrazuje právo upravit příslušný koeficient zejména ve vazbě na posouzení bonity a úvěrové způsobilosti žadatele, stavu zastavované nemovitosti, místních podmínek, celkové doby splácení, délky úvěrové historie příjemce, doložených požadovaných finančních a účetních dokladů a dalších okolností konkrétní zajišťované půjčky.

Legenda:

¹⁾ Ke Znaleckému posudku podle příslušné vyhlášky (viz bod 2. 2.) je nutno předložit

Znalecký posudek tržního ocenění.

²⁾ Pouze jako dozajištění, tj. v kombinaci se zajištěním kvalitní nemovitostí, popřípadě jiným typem kvalitního zajištění.



2.1.4. Zástavní smlouva

Na základě prověření a odsouhlasení předložených podkladů finančním manažerem projektu a schválení ředitelem příslušného Odboru financování projektů zpracuje právník zástavní smlouvy, které budou po podpisu ředitelem Fondu zaslány příjemci půjčky, respektive zástavnímu dlužníkovi. Příjemce půjčky, respektive zástavní dlužník požádá o vklad zástavního práva ve prospěch Fondu na příslušném katastrálním úřadu. Právnímu odboru Fondu budou následně předloženy tyto doklady: příjemcem půjčky/ zástavním dlužníkem: podepsaná zástavní smlouva, výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vkladem zástavního práva ve prospěch Fondu a vinkulace pojistného plnění ve prospěch Fondu (s výjimkou nepojištěných pozemků). Ve výjimečných případech může Fond umožnit příjemci čerpání půjčky pouze na základě potvrzeného vkladu zástavního práva katastrálním úřadem.

2.2. Zajištění pohledávek bankovní zárukou

a) Bankovní záruka se vypracovává až na základě Smlouvy o poskytnutí podpory vypracované Odborem právním Fondu. Žadatel musí proto nejprve předložit Fondu příslib bankovní záruky, ze kterého je zřejmé, jak bude bankovní záruka koncipována, tj. na jakou výši a u jaké banky bude uzavřena. Ručení musí být dále koncipováno tak, aby platnost záruční listiny nekončila dříve než 3 měsíce po předpokládaném ukončení splácení půjčky. Bankovní záruka musí kryt celou pohledávku (jistinu a úroky).

b) Ve Smlouvě o poskytnutí podpory bude zakotvena podmínka, že finanční prostředky Fondu budou uvolněny až po předložení a kontrole originálu záruční listiny.

c) Fond přijímá bankovní záruky pouze od bank s oprávněním podnikat na území České republiky a podléhajících bankovnímu dohledu České národní banky.

2.3. Zajištění třetí osobou

a) Ručení nemovitým majetkem ručitele (např. podnikatel ručí svým majetkem jinému podnikateli či obci nebo obec obci apod.). V tomto případě bude postupováno dle bodu 2.1 a po odsouhlasení zástavy Fondem bude s ručitelem sepsána běžná zástavní smlouva.

b) Ručitelské prohlášení – toto zajištění je akceptováno pouze u zvláště bonitního ručitele.

c) Pro vyhodnocení bonity ručitele jsou požadovány následující podklady:

- Je-li ručitelem **podnikatelský subjekt**, předkládá: **výkaz zisků a ztrát a rozvahu** za poslední 2 roky a poslední vykazované období, **přílohu k roční účetní závěrce, popř. audit účetnictví, cash-flow** na dobu předpokládaného splácení půjčky, **výpis z obchodního rejstříku, přehled organizací**, kterým již ručí, včetně



výše ručení, **stručný podnikatelský záměr**: Dále předloží **souhlas představenstva** nebo společníků dané firmy s ručením.

- Je-li ručitelem kraj, **obec či město**, předkládá: **výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí (Fin 2 -12M)** a **rozvahu** za poslední uzavřený rok a poslední účetní období, **rozpočet** na příští období, **cash-flow** na dobu předpokládaného splácení půjčky, **přehled organizací**, kterým obec či město ručí, včetně výše ručení. Dále předloží **souhlas zastupitelstva** s ručením.

d) Ručitelské prohlášení musí krýt celou pohledávku (jistinu a úroky). Po odsouhlasení ručitele Fondem je zaslána příjemci půjčky smlouva o poskytnutí podpory a na jejím základě je vystaveno a Fondu předloženo ručitelské prohlášení.

2.4. Ručení cennými papíry

a) Akcie – ručení akciemi je možné za předpokladu obchodovatelnosti s těmito akciemi na organizovaném trhu BCP nebo RMS. Vzhledem k nestabilitě kurzu akcií musí být celková hodnota akcií nabídnutých do zástavy ve vztahu k pohledávce Fondu (tj. jistina + úroky) o 100 % vyšší. Pro stanovení ceny akcií se převezme aktuální kurz ke dni vypracování protokolu zástavního práva z kurzovního lístku burzovních novin. Žadatel o půjčku předkládá doklad ze střediska cenných papírů o vlastnictví těchto akcií.

b) Státní dluhopisy emitované Ministerstvem financí – hodnota státních dluhopisů (např. povodňových apod.) musí být minimálně ve výši pohledávky Fondu (jistina a úroky).

c) Hypoteční zástavní listy – hodnota hypotečních zástavních listů musí být minimálně ve výši pohledávky Fondu (tj. ve výši jistiny a úroků).

d) Listinné cenné papíry se ponechávají v úschově Fondu a zaknihované cenné papíry se zastaví ve prospěch Fondu. Pro zrychlení předávání originálních listinných cenných papírů je nutné v přehledu uvádět počet zastavovaných cenných papírů, kdo je vydal, identifikační čísla (ISIN), série atd.

e) Zastavení pohledávky u bankovního ústavu – termínované vklady: žadatel o půjčku předkládá Fondu doklad o zřízení a vedení termínovaného účtu žadatele, respektive zástavního dlužníka. Výše zastavené pohledávky musí být v souladu s bodem 1. a). Náklady a výnosy z termínovaných vkladů náleží příjemci půjčky, respektive zástavnímu dlužníkovi. Po prověření a odsouhlasení předložených podkladů finančním manažerem a schválení ředitelem příslušného Odboru financování projektů zpracuje právník Fondu zástavní smlouvu, popřípadě související dokumenty, které budou po podpisu ředitelem Fondu zaslány příjemci půjčky, respektive zástavnímu dlužníkovi. Podepsanou zástavní smlouvu a případné související dokumenty předkládá příjemce půjčky, respektive zástavní dlužník Právnímu odboru Fondu.