**Dotaz Ing. Gabzdyla:**

Vlastník si vezme na nemovitost hypotéku, kterou nebude splácet, banka mu podle zástavního práva pozemek zabaví. Banka pozemek nabídne městu s možností odkoupení, ale město   
to nekoupí a pozemek nabyde nového vlastníka.

Co se stane, když bude v platnosti původní smlouva s původním vlastníkem nemovitosti. Jaké budou další kroky v souvislosti s jistinou. Bude smlouva s původním majitelem i nadále platit, přestože původní vlastník už nebude majitelem pozemku, protože ho banka zabaví   
pro neplacení. Komu se má poté vrátit 100 000 Kč v případě, že nový majitel pozemku dodrží ustanovení regulativů.

**Odpověď na dotaz:**

Stávající kupní smlouva na pozemky v lokalitě Za školou Npor. Loma jakož i navržená upravená verze mj. upravuje:

* Povinnost kupujícího převést podmínky pro provedení stavby na právního nástupce,   
  tj. na nástupce, kterému nemovitost převedl se souhlasem města.
* Povinnost složit jistinu v dané výši jako jistotu, že splní podmínky regulativů pro danou zástavbu.

Za standartního stavu tedy, kupující stavbu dokončí dle regulativů a město mu jistinu vrátí. V případě, že kupující do doby vrácení jistiny nemovitost se souhlasem města převede na jinou osobou, přecházejí práva a povinnosti z původní kupní smlouvy na nového vlastníka. Pokud nový vlastník stavbu dokončí dle regulativů, bude jistina vrácena jemu, neboť její vrácení   
je vázáno na vlastnické právo k předmětné nemovitosti.

V případě, že kupující zřídí zástavní právo ke koupené nemovitosti a nebude plnit své závazky z hypoteční smlouvy, může se zástavní věřitel, zpravidla banka, uspokojit z výtěžku zpeněžením zástavy.

Zpeněžení se provádí dražbou, přičemž příklep lze udělit tomu, kdo učinil nejvyšší podání a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem. Učinilo-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí se příklep nejprve tomu, komu svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. V daném případě předkupní právo i výhrada zpětné koupě svědčí městu.

Využije-li město svého předkupního práva, může následně nemovitost prodat jinému zájemci ze stejnými podmínkami jako v původní kupní smlouvě.

Nevyužije-li město svého předkupního práva, bude proveden příklep nejvyššímu podání, čímž se vlastníkem nemovitosti stane osoba, která není nijak vázána povinnostmi z původní smlouvy a nemá k městu žádný právní vztah. Z tohoto důvodu:

* nemá povinnost dodržovat příslušné regulativy,
* pokud tyto regulativy dobrovolně dodrží, nemá právo na jistinu, kterou městu složil původní kupující,
* původní kupující povinnosti, na které je navázáno vrácení jistiny nesplnil, proto jistina propadne městu.

Zpracoval: JUDr. Rostislav Michálek