



Příloha č. 5 :

POKYNY PRO ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK FONDU

1 ÚVOD

Zajištění pohledávek se týká pouze těch žadatelů, kteří požadují poskytnutí půjčky ze SFŽP. Způsob zajištění půjčky je vhodné předem projednat s příslušným finančním manažerem. Podklady pro zajištění půjčky jsou předkládány nejpozději s podklady nutnými **pro uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory ze SFŽP.**

Pozn.: Spolu **se Žadostí o poskytnutí podpory je předkládán pouze předběžný návrh** na zajištění půjčky, tzn. že nejsou předkládány jednotlivé podklady (výpis z katastru nemovitostí, znalecký posudek, ...)

Zajištění pohledávky musí vždy pokrýt celou výši pohledávky (tj. půjčka + úroky). 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 a z výtěžku uhrazena pohledávka Fondu.

2 TYPY ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK AKCEPTOVANÉ FONDEM

2.1 ZÁSTAVA NEMOVITOSTÍ

jsou požadovány následující podklady:

- a) **Výpis z katastru nemovitostí** - originál nebo ověřená kopie z katastru nemovitostí, neměl by být starší více než 3 měsíce. Z dokumentu musí jasně vyplývat vlastník nemovitostí.
- b) **Snímek z pozemkové mapy** - originál nebo ověřená kopie z katastru nemovitostí, neměl by být starší více než 3 měsíce. Zástava se na mapě vhodně označí (šrafovaně, barevně). Pokud bude dávana 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 katastru nemovitostí jak upravuje § 80, vyhl.190/96 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- c) **Znalecký posudek** - originál. Ocenění nemovitostí musí být provedeno podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů. Ve zvláštních případech (výrobní objekty, sklady – viz. níže: Hodnota zástavy - *Legenda*) Fond vyžaduje tržní ocenění zástav. V posudku

Pokyny pro zajištění pohledávek fondu

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 jde. V odůvodněných případech si Fond vyhrazuje právo svého vlastního posouzení navržené zástavy některou jinou odbornou firmou.

- d) **Fotodokumentace** - 2 fotografie předložené zástavy pro dokreslení představy o zástavě. U zemědělských a lesních pozemků se fotografie nepředkládají.
- e) **Pojištění nemovitosti** – je nutno předložit kopii pojistné smlouvy uzavřené pro případ poškození či zničení nemovitosti + ve smlouvě vyznačit zastavované nemovitosti.
- f) **Vinkulace pojistného plnění** - případné pojistné plnění je nutné vinkulovat ve prospěch Fondu a doklad o vinkulaci předložit Fondu společně s podepsanou zástavní smlouvou.
- g) **Prohlášení v případě nájemních smluv** u zastavovaných nemovitostí (viz. Obecné zásady pro zástavu nemovitostí).
- h) **Prohlášení v případě zastavení mateřské školy** (viz. Obecné zásady pro zástavu nemovitostí).

Hodnota zástavy

Fond bude požadovat vyšší hodnotu zástavy, než bude činit pohledávka. Pro **orientační propočty** navýšení zástavy uvádíme koeficienty (koeficient = hodnota zástavy dle znaleckého posudku / pohledávka), které mohou být navýšeny až o 0,3 procentního bodu v důsledku snížené bonity příjemce po provedení jeho prověření.

<u>druh nemovitosti:</u>	<u>koeficient</u>
obytné domy	2,0
objekty vhodné pro podnikatelské účely	1,3
výrobní objekty , sklady podnikatelských subjektů.....	2,0 ¹⁾
pozemky s lesními porosty - pojištěné.....	1,5
- nepojištěné.....	2,0
zemědělské pozemky	1,8
speciální objekty (ČOV, elektrárny apod.)	1,8 ²⁾
zemědělské usedlosti.....	3,0
objekty občanské vybavenosti.....	1,6

Legenda:

- 1) ke znaleckému posudku dle bodu c) oceňujícímu *výrobní objekty a sklady podnikatelských subjektů je nutno předložit znalecký posudek tržního ocenění (toto se netýká malých vodních elektráren)*
- 2) pouze jako dozajištění zástavy, tj. kombinace bonitní zástavy se speciálními objekty

Poznámka:

Ekonomický náměstek Fondu si vyhrazuje právo tyto koeficienty upravovat ve vazbě na posouzení bonity žadatele, stav zastavované nemovitosti, celkovou dobu splácení, apod.

Na základě předložených podkladů bude vypracována Zástavní smlouva, která bude podepsána Fondem a zaslána příjemci. Po obdržení zástavní smlouvy příjemce požádá o vklad zástavního práva ve prospěch Fondu na příslušném katastru nemovitostí. Fondu pak bude předložena příjemcem podepsaná Zástavní smlouva, výpis z KN s vkladem zástavního práva a vinkulace pojistného plnění.

Obecné zásady pro zástavu nemovitostí

- do zástavy bere Fond stavby zásadně s pozemky, a to i s pozemky, které umožňují přístup k vlastní zástavě z veřejné komunikace.
- požaduje se, aby zástavce byl skutečným a výlučným vlastníkem zastavované nemovitosti a tato nemovitost nebyla již zatížena jiným zástavním právem, případně na ní nevázlo neúnosné věcné břemeno a nebyla pronajata nesnadno vypověditelnou smlouvou. Pokud na nemovitosti vážne smlouva o pronájmu, nesmí být výpovědní lhůta delší jak 4 měsíce - nutno doložit prohlášením odpovědného zástupce. Toto se netýká lesních a zemědělských pozemků, kde u nájemních smluv je požadováno, aby výpovědní lhůta byla maximálně jeden 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.
- do zástavy nelze vzít stavby veřejně prospěšných zařízení jako školy, zdravotní zařízení, zařízení sociální péče, požární zbrojnice, budovy městské policie, vodojemy, vodovody, úpravný vody nebo budovy vepřínů, kravínů, či stavby, které jsou těžko provozně oddělitelné od ostatních nezastavených staveb, neboť u nich by byl skutečný výkon zástavního práva problematický. Do zástavy však nelze brát ani panelové domy, které z pohledu kvality zástavy a prodejnosti jsou problematické v případě, že dlužník by nebyl schopen či ochoten plnit si své závazky.
- školky je možné vzít do zástavy jen v případě, že obec doloží prohlášení obecního zastupitelstva, že v případě realizace zástavního práva je možno přemístit provoz MŠ jinam.
- lesní porosty je možno vzít do zástavy jen v případě, že po dobu splácení půjčky (a ještě po roce předpokládaného ukončení splácení) se u nich nepředpokládá těžební zásah, který by jejich hodnotu snížil o více než 5%.
- zastavovaná nemovitost by neměla být v období od roku 1939 majetkem církve či náboženské společnosti (toto omezení má důvod v možných restitučních nárocích).
- objekty zapsané v seznamu kulturních památek je možné brát do zástavy pouze u měst a obcí. Města či obce jsou povinny na tuto skutečnost předem upozornit odbor hodnocení a financování. V zástavní smlouvě bude závazek zástavce, že úhrada, kterou stát zaplatí v případě přednostní koupě, bude převedena Fondu.

2.2 JIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK BANKOVNÍ ZÁRUKOU

Bankovní záruka se vypracovává až na základě Smlouvy o poskytnutí podpory vypracované Fondem. Žadatel musí nejprve předložit 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 krýt celou pohledávku (jistinu + úroky).

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

Fond přijímá pouze bankovní záruky od tuzemských bank podléhajících bankovnímu dohledu ČNB.

2.3 JIŠTĚNÍ 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

Pro vyhodnocení bonity ručitele jsou požadovány následující podklady:

- **jeli 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 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.

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

2.4. RUČENÍ CENNÝMI PAPIŘY

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 o vyřízení zástavního práva z kurzovního lístku burzovních novin. Žadatel o půjčku předkládá doklad ze střediska cenných papírů o vlastnictví těchto akcií.

b) **státní dluhopisy emitované MF ČR**

Hodnota státních dluhopisů (např. povodňových apod.) musí být minimálně ve stejné výši jako poskytnutá půjčka (jistina a úroky).

c) **hypoteční zástavní listy**

Koeficient navýšení těchto hypotečních zástavních listů se bude posuzovat dle typu subjektu, který je vydal - likvidita listů (doba splatnosti, možný prodej na BCP, zpětný odkup apod.).

Poznámka: 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 apod.

d) zastavení pohledávky u bankovního ústavu - termínované vklady

V tomto případě žadatel předkládá doklad o zřízení a vedení termínovaného účtu. Výnosy z TVK náleží žadateli o podporu.

Právní odbor Fondu vypracuje zástavní smlouvu včetně potvrzení poddlužníka, které žadatel předloží k potvrzení bance, u které je veden termínovaný vklad. Toto potvrzení se předkládá spolu s podepsanou zástavní smlouvou Fondu.

3 ZPRACOVÁNÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVY VE VAZBĚ NA ČERPÁNÍ PŮJČKY

Na základě předloženého návrhu zajištění půjčky vyhotovuje odbor posouzení ekonomicky žadatele protokol o vyhodnocení zástavního práva a předává jej po schválení ekonomickým náměstkem právnímu útvaru k vypracování příslušné smlouvy.

Bez zajištění půjčky není možné příjemci podpory uvolnit žádné finanční prostředky.

Poznámka:

Podmínky pro zajištění pohledávek je nutno chápat jako obecné a skutečné zajištění bude stanoveno s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám daného případu a může se (při zabezpečení řádného zajištění pohledávek Fondu) od uvedených lišit.

Závěrečné ustanovení

Fond si vyhrazuje právo změny Pokynů pro zajištění pohledávek s ohledem na aktuální sazby na mezibankovním trhu a potřeby Fondu.