



Českomoravská realitní a.s. Napsali o nás



Jak předběhnout exekutora (Euro - 2.6.2008)

Dlužníci nechtějí přijít o majetek a brání se nekalými praktikami

ZADLUŽENOST DOMÁCNOSTÍ

Kupujete byt? Realitní kanceláře radí zkontrolovat mimo jiné zápis v katastru nemovitostí. Tak si kupující ověří, zda s objektem nejsou spojena věcná břemena, zda je prodávající skutečným vlastníkem a zda mu nebylo omezeno právo s majetkem disponovat. Jak ale ukazují případy, které řešily realitní kanceláře, nemusí být „čistý“ zápis v katastru vždy stoprocentní zárukou. Když totiž soud po vydání exekučního příkazu okamžitě katastr nemovitostí neinformuje, může se majitel, který by již s bytem či rodinným domkem neměl disponovat, pokusit před zapsáním plomby nemovitost zpeněžit. Zástupci realitních kanceláří tvrdí, že takováto podvodná jednání nejsou raritou. Paleta nekalých praktik je však daleko bohatší. Jejich počet narůstá s tím, jak se zvyšuje zadluženost českých domácností, čemuž odpovídá i rozrůstající se skupina lidí, kteří nejsou s to své dluhy uhradit.

DVA A PŮL ÚVĚRU NA DLUŽNÍKA

Stále více Čechů se nechává zlákat na výhodnou koupi elektroniky, exotické dovolené či bytu. Nestačili vlastní zdroje, neváhají využít úvěrů. Ze statistik Bankovního registru klientských informací, který zahrnuje téměř sto procent bankovního retailového trhu, připadá na každého ze 4,7 milionu evidovaných lidí průměrně 2,5 úvěru. „Předlužení se stává stále častějším důvodem nesplácení u klientů, kteří nesprávně odhadli své možnosti,“ říká Petr Kučera, výkonný ředitel společnosti CCB – Czech Credit Bureau, která v Česku organizuje Bankovní a Nebankovní registr a zajišťuje jim technický servis. Mezi bankovními úvěry jsou zahrnuty jak klasické půjčky typu hypoték nebo úvěrů ze stavebního spoření, tak například kreditní karty, kontokorenty nebo povolené debety.

Celkově je již v Bankovním registru evidováno 11,9 milionu úvěrových smluv, jež dosáhly ke konci minulého roku částky 827,5 miliardy korun. Na každého z 4,7 milionu dlužníků bank tak připadá průměrný závazek 176 tisíc

korun. Největší podíl, 47 procent, mají na úvěrech hypotéky. „Počet rizikových úvěrů se v Hypoteční bance dlouhodobě pohybuje kolem jednoho procenta,“ říká mluvčí Pavla Hávová. Dodává, že číslo zůstává dlouhodobě stabilní. Podobná data o problémových půjčkách, mezi jedním až dvěma procenty, zveřejňují i konkurenční finanční ústavy. Zdroje týdeníku EURO ale uvádějí, že by se podíl rizikových úvěrů mohl u některých bank pohybovat až kolem tří procent. Stejně hodnoty odhaduje také Česká národní banka. Kdyby tomu tak skutečně bylo, bankám by se podstatně snížily jejich marže z hypoték, které kolísají mezi dvěma až 2,5 procenta.

Kvůli obavě z růstu problémových úvěrů zpřísnila již podmínky pro udělování hypoték Česká spořitelna. Začala podrobněji zkoumat smlouvy uzavírané přes externí zprostředkovatele. Byly prý sedmkrát rizikovější než smlouvy sjednané pod střechem spořitelny. Banka tak podle podílu na trhu kvůli tomu klesla z prvního na třetí místo. „Udělování hypoték připomíná pyramidu. Na jejím vrcholu byli poměrně majetní klienti, u kterých bylo riziko nesplácení úvěru malé. Ti si již půjčku vzali. Banky ale chtěly dále půjčovat, a tak musely postupně snižovat kritéria. Tím na jedné straně rostl počet lidí, kterým byla schválena hypotéka, na druhé straně také rizikovost,“ říká **Petr Vosmík**, ředitel **Českomoravské realitní**. Analytici již nějakou dobu varují, že budou-li banky nabízet hypotéky méně solventním, či dokonce nebonitním klientům a prodlužovat celkovou dobu splatnosti, mohlo by se množství neplatičů zvýšit. Navíc letos porostou úrokové sazby, což povede ke zvýšení tlaku na některé dlužníky.

To ostatně dokládají i údaje České národní banky (ČNB). Ve třetím čtvrtletí loňského roku stoupl počet nesplácených úvěrů. Šlo ale především o úvěry spotřebitelské. Centrální banka také konstatovala, že objem úvěrů, s jejichž splácením mají jednotlivci a domácnosti potíže, roste mnohem rychleji než celkový objem dluhů. Poměr úvěrů, které ČNB vede jako klasifikované, dosáhl na konci loňského září 5,9 procenta, zatímco ke konci roku 2006 dosahoval tento ukazatel 5,5 procenta. Odhadnout skutečný rozsah dluhových problémů je ale téměř nemožné. Údaje se značně liší. Podle ministerstva financí má problémy se splácením dluhů osm procent českých domácností. V médiích se ale objevují i data vycházející z průzkumů veřejného mínění. Hovoří o tom, že až čtvrtina Čechů má komplikace hradit své závazky.

EXEKUTORŮM PŘIBÝVÁ PRÁCE

Narůstající počet dlužníků znamená více práce pro exekutory. V loňském roce bylo v Česku nově nařízeno 427 800 soudních exekucí, což je meziročně téměř o čtyřicet procent více. V absolutních číslech to je největší nárůst od roku 2001, kdy soudní exekuce začaly fungovat. Hlavním důvodem je vymáhání pohledávek z nesplácených úvěrů. Soudní exekuce se týkají především domácností s nižšími příjmy, u nichž by banky měly výrazně zpozornět již při poskytování úvěrů. „Neměl by to být jen zaslepený hon za rozdáváním peněz a inkasováním marže. Stále vidíme růst kolem čtyřiceti procent meziročně a právě nízkopříjmové domácnosti jsou při takové dynamice rizikovým faktorem předlužení,“ tvrdí analytik Aleš Michl z Raiffeisenbank. Objevují se případy, a to stále ve větší míře, kdy se dlužníci snaží nejrůznějšími pochybnými metodami uchránit majetek před exekucí. Bohužel v době, kdy s ním už legálně nakládat nemohou. „Setkali jsme se s případy, kdy se vlastníci snažili být prodáni, přestože bylo zřízeno soudcovské zástavní právo a bylo rozhodnuto o prodeji nemovitosti soudem,“ říká Vosmík z **Českomoravské realitní**. V takové situaci, jak vyplývá ze zákona, nesmí majitel s nemovitostí volně nakládat, a tedy ji ani prodat, třebaže by chtěl z

peněz uspokojit věřitele. „Soudní exekuční příkaz platí ode dne podání návrhu na výkon u soudu. Stalo se, že soudce neoznámil okamžitě nařízení exekuce na katastru nemovitostí. Ve výpisu tedy nebyl uveden zápis o exekuci. Toho chtěl dlužník využít a přes naši realitní kancelář zkoušel byt prodat,“ popisuje Vosmík. Dodává, že v takových případech neplatí zažitá tvrzení, že co je na katastru psáno, to je také dáno.