

**UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ**  
**FAKULTA HUMANITNÍCH STUDIÍ**  
**Institut mezioborových studií Brno**

**Sociální rizika uplatňování zásady smluvní volnosti při  
převodech nemovitostí**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Vedoucí bakalářské práce:**  
**JUDr. Miroslava Kejdová, CSc.**

**Vypracovala:**  
**Alena Popelková**

**Brno 2010**

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Sociální rizika uplatňování zásady smluvní volnosti při převodech nemovitostí“ zpracovala samostatně a použila jsem literaturu uvedenou v seznamu použitých pramenů a literatury, který je součástí této bakalářské práce.

Elektronická a tištěná verze bakalářské práce jsou totožné.

V Brněnci dne 16. 4. 2010

.....  
Alena Popelková

## **Poděkování**

Děkuji paní JUDr. Miroslavě Kejdové, CSc. za velmi užitečnou metodickou pomoc, kterou mi poskytla při zpracování mé bakalářské práce.

Také bych chtěla poděkovat své rodině za morální podporu a pomoc, kterou mně poskytla při zpracování mé bakalářské práce, a které si nesmírně vážím.

Alena Popelková

# Obsah

Úvod .....	2
<b>1. Smluvní volnost .....</b>	<b>7</b>
1.1. Dílčí závěr .....	8
<b>2. Vymezení oblasti rizikových dispozic s nemovitostmi .....</b>	<b>9</b>
2.1. Smluvní zástavní právo k nemovitostem.....	9
2.2. Zajišťovací převod práva k nemovitostem.....	10
2.3. Převod nemovitostí na základě kupní smlouvy.....	13
2.4. Rozhodčí řízení.....	15
2.5. Dílčí závěr .....	16
<b>3. Katastr nemovitostí.....</b>	<b>17</b>
<b>4. Právní vědomí.....</b>	<b>19</b>
4.1. Dílčí závěr .....	20
<b>5. Vymezení sociálních rizik při uplatňování zásady smluvní volnosti při převodech nemovitostí .....</b>	<b>21</b>
5.1. Bezdomovectví.....	22
5.2. Nezaměstnanost.....	23
5.3. Význam práce pro člověka.....	25
5.4. Chudoba mění životní úroveň .....	25
5.5. Dílčí závěr .....	26
<b>6. Metodika a realizace výzkumného šetření.....</b>	<b>27</b>
6.1. Stanovení cíle a hypotéz.....	27
6.2. Metoda sběru dat .....	27
6.3. Charakteristika výběrového souboru a realizace šetření .....	29
6.4. Popis jednotlivých případů.....	30
6.5. Analýza dotazníkového šetření .....	36
6.6. Shrnutí .....	44
<b>Závěr .....</b>	<b>46</b>
<b>Resumé .....</b>	<b>49</b>
<b>Anotace .....</b>	<b>50</b>
<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>51</b>
<b>Přílohy .....</b>	<b>53</b>

# Úvod

Změna politických a ekonomických poměrů, která přinesla demokracii do naší společnosti po 17. listopadu 1989, přinesla řadu změn v sociální oblasti, změnilo se také výrazně pojetí hodnot. Tato situace přinesla i nutnou změnu v oblasti práva, přinesla velký nárůst soukromého vlastnictví a základní myšlenku celé společnosti, že občan nese plnou odpovědnost za sebe a svoji rodinu. Jak se ukazuje, mnoho občanů však není schopno plně tyto změny akceptovat a adekvátně na ně reagovat, není srozuměno s důležitostmi a závažnostmi vlastní zodpovědnosti za své jednání.

V současné době dochází ke zhoršování finanční situace mnoha rodin, a to nejen v důsledku hospodářské krize. Část těchto rodin žije na dluh, protože nechce omezit uspokojování svých potřeb, ačkoli tomu finanční situace neodpovídá, což mnohdy ovlivňuje i reklama, která jejich spotřebu motivuje. Část rodin se zadlužuje právě proto, že již došlo ke zhoršení jejich životní úrovně a stávající dluhy řeší dalším zadlužováním. Tyto rodiny, jejichž příjmy nemohou poskytnout záruku pro bankovní úvěry, se často obracejí na poskytovatele nebankovních půjček.

Člověk, který pomine nevýhodnost takové půjčky a vidí řešení své situace právě v přistoupení ke smlouvě o nebankovní půjčce, nebere v potaz ani její rizikovost. Každý, kdo vstupuje do jakýchkoli občanskoprávních smluvních vztahů, si však musí uvědomit důležitost a závaznost své vůle, která následně i zavazuje k plnění povinností, které ze smlouvy vyplývají.

Ve své práci se zabývám sociálními riziky smluvní volnosti při převodech nemovitostí, kdy člověk, který disponuje určitým materiálním zázemím ve formě vlastnictví nemovitosti a který má tedy zabezpečenu jednu ze základních lidských potřeb, kterou je bydlení, je ochoten přistoupit k zajištění půjčených peněz právě svým bytem či rodinným domkem. Dalším rizikovým faktorem může být přistoupení k rozhodčí doložce, která vylučuje řešení sporů ohledně smlouvy soudní cestou. V případě, že člověk není schopen dostát závazkům, ke kterým ve smlouvě přistoupil, pozbývá nemovitost natrvalo a bývá následně vystaven takovým rizikům, jako je krize rodiny, ztráta domova, nezaměstnanost a chudoba.

Toto téma jsem si zvolila proto, že se takové případy v mém okolí staly a dle reakcí ve společnosti se podobné případy stávají stále častěji. V práci využiji i svých profesních zkušeností zaměstnance veřejné správy.

Cílem mojí práce je popsat tento sociální problém a formou kasuistik představit případy uskutečněného zajišťovacího převodu nemovitostí a smluvního zástavního práva, které vyústily až ke krizi rodiny a ztrátě domova. Na základě analýzy výsledků dotazníkového šetření, které má zjistit jaké jsou názory, zkušenosti a znalosti občanů v dané problematice, pak ověřit či vyvrátit stanovené hypotézy. Závěrem bych chtěla doporučit opatření, která by mohla vést k částečnému omezení tohoto problému, který v naší demokratické společnosti vyvstal poměrně nedávno.

Bakalářská práce je za tímto účelem rozdělena do dvou částí – teoretické a praktické.

V teoretické části, která je statí přehledovou, vymezuji rizika, která mohou nastat v důsledku uplatnění smluvní volnosti při dispozici s nemovitostmi, když není doprovázena dostatečnými znalostmi, informacemi a také odpovědností. Na základě studia dostupných materiálů se zabývám pojmy smluvní volnost, právní vědomí, bezdomovectví, nezaměstnanost, chudoba a seznamuji s legislativou vlastnictví nemovitosti, zajišťovacího převodu k nemovitosti, smluvního zástavního práva k nemovitosti, kupní smlouvy, katastru nemovitostí a rozhodčího řízení.

V praktické části, která je statí empirickou, jsem využila metodu kasuistického charakteru k představení dvou rizikových dispozic s nemovitostmi, a to zajišťovacího převodu nemovitostí a smluvního zástavního práva, v jejichž důsledku došlo k rozpadu rodiny a ztrátě domova. Vycházím z případů, které se staly v mém blízkém okolí a s bývalými vlastníky nemovitostí jsem vedla řízený rozhovor. K získání informací o zkušenostech, názorech a znalostech dané problematiky jsem použila dotazníkové šetření, které jsem provedla v okrese Svitavy, a to u náhodného vzorku obyvatel ve městě s počtem obyvatel 18 000 a na vesnici s počtem obyvatel 1 300. Náhodný výběr respondentů byl determinován pouze jejich věkovou skladbou.

Výsledků analýzy tohoto šetření jsem použila k ověření základní myšlenky mé práce, že totiž rizika smluvní volnosti při převodech nemovitostí jsou vyšší u osob sociálně slabých.

Z výsledků šetření jsem ve vazbě na sociální pedagogiku také vycházela při doporučení opatření, která by mohla vést k částečnému omezení daného problému.

## Teoretická část

Tato část bakalářské práce je statí přehledovou a předkládám v ní vymezení pojmů, na jejichž základě je možné se věnovat zvolenému tématu, a to sociálním rizikům uplatňování zásady smluvní volnosti při převodech nemovitostí.

Teoretická část je členěna do pěti kapitol. Kapitoly jsou řazeny v logickém sledu, aby bylo možné postihnout podstatu daného tématu.

První kapitola je věnována pojmu smluvní volnosti, protože právě smluvní volnost neboli vůle člověka něco vykonat, k něčemu přistoupit, je prvním impulzem k uskutečnění občanskoprávních smluvních vztahů a právě na ní tedy záleží, zda se právní vztah uskuteční či nikoli a jakou formu bude mít. Smluvní volnost ale také nutně svého nositele zavazuje k plnění povinností, ke kterým se zavázal.

V druhé kapitole předkládám legislativní rámec vybraných dispozic s nemovitostmi, při kterých může být člověk z neznalosti či nedbalosti vystaven velkým rizikům v sociální, ekonomické i rodinné rovině právě tehdy, když si neuvědomí důležitost a rizikovost své smluvní volnosti. Tato kapitola je členěna do pěti podkapitol. První tři podkapitoly se týkají jednotlivých druhů dispozic s nemovitostmi, a to smluvního zástavního práva k nemovitostem, zajišťovacího převodu práva k nemovitostem a převodu nemovitosti na základě kupní smlouvy. Čtvrtá podkapitola se věnuje pojmu rozhodčí doložka. Právě rozhodčí doložka může mít rozhodující roli v nejspěchu neinformovaného účastníka smluvního vztahu.

Třetí kapitola objasňuje pojem katastr nemovitostí. Zařazení této kapitoly jsem zvolila proto, aby objasnila právní závaznost dispozic s nemovitostmi.

Ve čtvrté kapitole se zabývám pojmem právní vědomí, protože právě právní vědomí transformuje objektivní právo do právního chování subjektů a určuje tak rizikovost výsledku občanskoprávních smluvních vztahů.

V páté kapitole se zabývám sociálními riziky, kterými mohou být zasaženi lidé, kteří se podpisem smlouvy zavázali k povinnostem, které následně nebyli schopni plnit



nebo jim následné okolnosti znemožnili své povinnosti plnit. Je nutno podotknout, že v některých případech právě vymezená sociální rizika, jako například nezaměstnanost, mohla být i příčinou, proč lidé ke smlouvám přistoupili. Kapitola je členěna na podkapitoly podle jednotlivých vybraných sociálních rizik, a to bezdomovectví, nezaměstnanost, význam práce pro člověka a chudoba.

# 1. Smluvní volnost

Zásada smluvní volnosti (autonomie vůle) je jednou ze zásad občanskoprávních vztahů, která úzce souvisí se zásadou rovného postavení smluvních stran. Vyplývá z toho, že žádný subjekt nedisponuje donucovací mocí vůči druhému subjektu. Zásada smluvní volnosti v občanském právu vypovídá o možnostech, které subjekt v občanskoprávních vztazích má. Jedná se o možnost právní úkon učinit či neučinit, možnost svobodné volby adresáta právního úkonu, možnost zvolit si obsah právního úkonu a možnost svobodné volby formy právního úkonu. Tato zásada je i odrazem principu svobodné vůle a principu, že vše je dovoleno, co není výslovně zakázáno, což vyplývá z článku 1 a článku 2 odstavce 3 ústavní Listiny základních práv a svobod.

Zásadu smluvní volnosti však nemůžeme chápat v absolutní rovině, protože v některých oblastech stát tuto volnost reguluje (například nájemní vztahy, ochrana spotřebitele, ekologie apod.)

Se zásadou smluvní volnosti úzce souvisí zásada „vigilantibus iura scripta sunt“, která znamená „jen bdělým náleží práva“, což znamená, že jen schopnému a znalému člověku slouží právo k jeho rozvoji a prospěchu. Nutným předpokladem je pak především duševní vyspělost, úroveň vzdělání a znalost práva tohoto člověka.

Člověk vstupující do občanskoprávních vztahů by si měl být vědom skutečnosti, že chce-li svobodně jednat a dosáhnout svého cíle, musí mít také určité schopnosti a znalosti, aby projev své vůle směřoval tím směrem, který si skutečně zvolil. Člověk si musí být vědom i všech povinností a důsledků, které projev jeho vůle s sebou následně přináší, a to i v tom negativním slova smyslu. V případě, že jeho znalosti a schopnosti nejsou na dostatečné úrovni, je více než žádoucí obrátit se o pomoc k odborníkům v dané oblasti. Jestliže si člověk neuvědomí důležitost, vážnost a závaznost projevu své vůle, vystavuje se v dnešní tržní společnosti, kdy v mnohých případech absentuje zásada dobrých mravů a morálních zásad, riziku osobní újmy. Smluvní volnost je nebezpečná právě v tom, že neznalý člověk může doplatit na svoji důvěřivost či neznalost a v důsledku toho si způsobit obrovské sociální, rodinné i ekonomické problémy.

Jedním z důležitých institutů v občanském právu je převod nemovitostí a je nebezpečný právě tím, že při převodech nemovitostí, kterými se ve své bakalářské práci zabývám, člověk rozhoduje o svém domovu a rodině. Podepíše-li vlastník nemovitosti smlouvu, jejíž následky pak neodpovídají jeho původnímu záměru, může tento domov ztratit, ztratit rodinu, zaměstnání a zabřednout do kolotoče dluhů.

## **1.1. Dílčí závěr**

V současnosti můžeme být svědky právě toho, že lidé dávají v šanc své domovy, aby dle jejich přesvědčení např. „vyřešili“ nepříznivou finanční situaci nebo si splnili přání, které ale není v souladu s jejich finančními možnostmi, a volí lákavé nebankovní úvěry. Ne všechny uzavřené smlouvy na poskytnutí nebankovních úvěrů zajištěných nemovitostí můžeme považovat za rizikové. Pro společnost však začíná být velkým společenským problémem nebezpečnost smluvní volnosti právě v případech, kdy některé neseriózní společnosti využívají neznalosti nebo naivity lidí při poskytnutí „levné půjčky“, která bývá zajištěna právě nemovitostí. Tyto společnosti ve smlouvách například záměrně uvádějí úročení půjčené částky v měsíční úrokové sazbě namísto roční úrokové sazby, jak je zvyklostí, sjednávají vysoké smluvní pokuty při nedodržení termínu splátek úvěru a zařazují do smluv rozhodčí doložku, kde si vyhrazují, že o případných sporech či výkladu smlouvy bude rozhodovat rozhodce určený právě jimi.

## **2. Vymezení oblasti rizikových dispozic s nemovitostmi**

### **2.1. Smluvní zástavní právo k nemovitostem**

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství, tj. úroků a nákladů spojených s jeho vymáháním. Zástavní právo je tedy smluvní vztah mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem, kdy na jedné straně od svého vzniku nutí dlužníka splnit svůj závazek a v případě, kdy toto nesplnil, umožňuje věřiteli uspokojení své pohledávky z výtěžku získaného zpeněžením dlužníkovy zástavy, a to buď soudní cestou či veřejnou dražbou.

Vývoj zástavního práva by bylo možné sledovat již od římského práva, ale pro potřeby mé práce bych uvedla z historických právních pramenů až občanský zákoník z roku 1950, který sice zakotvoval požadavek písemné smlouvy pro vznik zástavního práva, ale v pozemkových knihách měl tento zápis pouze deklaratorní význam. Toto pojetí zástavního práva, kdy zápis do pozemkových knih má jen deklaratorní význam, nastolilo nejistotu v právních vztazích.

Nový občanský zákoník, kterým byl zákon č. 40/1964 Sb., institut zástavního práva z dříve platných právních norem nepřevzal, ale zachoval pouze zástavní právo, které může vznikat ze zákona. Smluvní zástavní právo bylo tedy z našeho právního řádu vyloučeno. Úprava zástavního práva v obou uvedených zákonících koresponduje s potřebami tehdejší politické situace, která nepodporovala soukromé vlastnictví.

Až se změnou politického systému v naší republice a nástupem demokratického zřízení po tzv. sametové revoluci dne 17. listopadu 1989 došlo k návratu institutu zástavního práva do našeho právního řádu, a to zákonem č. 509/1991 Sb., který s účinností od 1. ledna 1992 novelizoval občanský zákoník č. 40/1964 Sb., tzv. velkou novelou občanského zákoníku. V současné době tento institut řeší ustanovení § 152 až § 174. Zásadní podmínkou pro vznik zástavního práva je tady stanovena písemná smlouva a v případě zástavního práva k nemovitosti i vklad práva do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že se jedná o nový institut v občanskoprávních vztazích, je zřejmé, že si naše současná společnost na tento institut teprve zvyká. Jeho použití je

blíže spíše subjektům znalých práva a bohužel v některých případech i znalých zneužití práva ve svůj jednostranný prospěch.

### **Zdanění smluvního zástavního práva k nemovitostem**

Nová daňová soustava vznikla po rozdělení Československé federativní republiky na Českou republiku a Slovenskou republiku v roce 1992. Daňové předpisy České republiky nabyly účinnosti dnem 1. 1. 1993. Vzhledem k tomu, že při vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí nedochází ke změně vlastnictví k nemovitosti, ale pouze ke vkladu omezení vlastnického práva, není vklad zástavního práva k nemovitostem předmětem zdanění.

## **2.2. Zajišťovací převod práva k nemovitostem**

Smyslem zajišťovacího převodu práva je podmíněný (dočasný) převod práva dlužníka na věřitele za účelem zajištění věřitelovy pohledávky. Smlouva o zajišťovacím převodu práva musí být uzavřena písemně (§ 553 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

Základy tohoto právního institutu, tak jako u institutu zástavního práva, můžeme nalézt už v římském právu. Pro potřeby mé práce uvádím srovnání až od účinnosti občanského zákoníku z roku 1950, který reagoval na politické změny roku 1948 tak, jak je uvedeno i v kapitole o smluvním zástavním právu k nemovitostem. Občanský zákoník z roku 1950 ani občanský zákoník č. 40/1964 Sb. s účinností do 31. 1. 1991 institut zajišťovacího převodu neobsahoval. Do našeho právního řádu byl zaveden až 1. ledna 1992 zákonem č. 509/1991, který tzv. velkou novelou novelizoval občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Podmínkou vzniku zajišťovacího převodu práva k nemovitostem je písemná smlouva a vklad práva do katastru nemovitostí.

V případě zajišťovacího převodu práva jde o převod práva s rozvazovací podmínkou, vázanou ve smyslu § 36 odstavec 2 občanského zákoníku na splnění zajišťovaného závazku. Splněním rozvazovací podmínky, tj. zajišťovaného závazku, již nastalé právní účinky právního úkonu pominou a zajišťovací převod práva zaniká k datu splnění.

Na základě tohoto převodu je tedy nemovitost převedena do vlastnictví věřitele. Dlužník, původní vlastník, pozbývá svoji nemovitost do doby, kdy splní rozvazovací podmínku, tedy splatí zajištěný závazek. Splněním rozvazovací podmínky je nemovitost převedena zpět do vlastnictví původního vlastníka. Nesplnění rozvazovací podmínky naopak znamená, že právní účinky zajišťovacího převodu trvají nadále, tzn. přestávají být podmíněné a nemovitost zůstává již bez podmínky ve vlastnictví věřitele.

Tato změna vlastnického práva se dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí zapisuje vkladem. Na základě takového převodu práva je tedy na listu vlastnictví uveden jako vlastník věřitel. Dojde-li k uspokojení zajištěné pohledávky, uplatní se pak rozvazovací podmínka, tzn. právní úkony jimiž bylo právo převedeno ztratí účinnost, vlastnické právo věřitele, podmíněného vlastníka, zanikne a na listu vlastnictví je opět zapsán původní vlastník. Zda nastane rozvazovací podmínka předpokládaná smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického práva a zda tedy vlastnictví k nemovitostem bude dlužníkovi vráceno zpět, není v okamžiku převodu dopředu známo. Nesplněním rozvazovací podmínky zůstává nemovitost již trvale a bez podmínky ve vlastnictví věřitele, který je v té době trvale zapsán na listu vlastnictví.

Občanský zákoník v § 48 dále řeší i možnost od smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy je však možné jen za předpokladu, že tak stanoví zákon nebo si účastníci ve smlouvě tuto možnost sjednají.

### **Zdanění zajišťovacího převodu práva k nemovitostem**

Na rozdíl od zástavního práva je zajišťovací převod k nemovitostem, tak jako každý jiný převod nebo přechod nemovitostí, předmětem daně z převodu nemovitostí, a to dle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. S účinností od 1. 1. 1993 tedy každý dlužník, který převedl svou

nemovitost jako zajištění pohledávky na věřitele, musel podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí a daň zaplatit. Základem pro výpočet daně byla cena zjištěná podle oceňovacích předpisů účinných k datu převodu nemovitostí a daň se vypočítala ve výši 3 % z této ceny. Vzhledem k tomu, že zajišťovací převod práva k nemovitostem byl pro naši současnou společnost v občanskoprávních vztazích novým institutem a společnost si na tento institut teprve zvykala, nebyl do roku 2000 téměř využíván. V posledních letech se však využívání tohoto institutu v občanskoprávních vztazích zvyšuje. Bohužel jej však začínají ve značné míře zneužívat i některé neseriózní společnosti k neprospěchu dlužníků.

Podle právní úpravy účinné do 31.12.2007 se dlužníkovi tedy de facto zvýšil jeho dluh ještě o částku daně z převodu nemovitostí, která například při zajišťovacím převodu bytu v okresním městě mohla dosáhnout částky 30 000 Kč až 40 000 Kč. Vzhledem k tomu, že zajišťovacím převodem dlužník řešil nedostatek svých finančních prostředků a byl vázán podmínkami splacení zajištěné pohledávky, neměl většinou ani dostatek finančních prostředků na úhradu daně a byl proto následně vystaven sankcím v daňovém řízení. V případě, že rozvazovací podmínka splněna byla a nemovitost byla bývalému dlužníkovi zpět vrácena, daňový zákon neřešil prominutí daně tak, jak je řešena možnost prominutí daně z důvodu odstoupení od smlouvy. Tato situace vyvolala potřebu změny zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí a zákonem č. 261/2007 Sb. s účinností od 1.1.2008 se při zajišťovacím převodu nemovitostí stává poplatníkem nabyvatel nemovitosti, tedy věřitel, který pak může požádat v souladu s § 25 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb. o prominutí daně v případě splnění rozvazovací podmínky, kdy je nemovitost vrácena dlužníkovi, tedy původnímu vlastníkovi. Prominutí daně z důvodu splnění rozvazovací podmínky nyní plně koresponduje s prominutím daně v případě odstoupení od smlouvy, která se tímto odstoupením od začátku ruší.

### 2.3. Převod nemovitostí na základě kupní smlouvy

Kupní smlouvu znali již staří Římané, a proto byl tento institut dobře rozpracován ve starém římském právu a do dnešní doby se mnoho nezměnil. V současném občanském zákoníku jsou obecné náležitosti kupní smlouvy řešeny v ustanoveních § 588 až § 600.

Kupní smlouvou vzniká prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. V případě, že se jedná o převod nemovitostí na základě kupní smlouvy, musí být tato vyhotovena písemně a vlastnictví k nemovitosti se převádí až vkladem práva do katastru nemovitostí. Od kupní smlouvy lze odstoupit v souladu s usnesením § 48 občanského zákoníku, jen jestliže to občanský zákoník výslovně stanoví nebo je-li to účastníky ve smlouvě dohodnuto. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší.

Zákonnými důvody pro odstoupení od smlouvy jsou:

- vady vůle (řeší ustanovení § 49), kdy účastník uzavřel smlouvu v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek,
- sankce za porušení povinnosti (řeší ustanovení § 517), kdy kupující nezaplatil kupní cenu řádně a včas a nesplatil ji ani dodatečně v přiměřené lhůtě, kterou mu poskytl prodávající,
- ustanovení § 597 umožňuje odstoupit od smlouvy v těch případech, kdy vyjde dodatečně najevo vada, na niž nebyl nabyvatel předem upozorněn, přičemž tato vada činí věc neupotřebitelnou; případně lze odstoupit tam, kde nabyvatel byl ujištěn, že věc má jím požadované vlastnosti či že nemá žádné vady, a poté vyjde najevo, že tomu tak není; tyto vady musely existovat v době nabytí věci, nikoliv vady, které vznikly později,
- ustanovení § 623 umožňuje odstoupit od smlouvy tehdy, když se ukáže, že věc má vadu, kterou nelze odstranit a pro niž nelze tuto věc řádně užívat jako bezvadnou; popřípadě lze odstoupit tam, kde vada je sice odstranitelná, avšak kupující nemůže tuto věc řádně užívat pro opětovné vyskytnutí se této vady po její opravě či pro větší počet vad.

Odstoupit lze též z jiných důvodů, ale podmínkou je, že si toto musí účastníci v kupní smlouvě sjednat.



Podstatou odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí je jednostranný adresovaný právní úkon oprávněného účastníka, který vede ke zmaření účinků převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo původního vlastníka. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva původního vlastníka dochází ze zákona, má pouze deklaratorní účinky, a proto se provádí záznamem. Mezi účastníky smlouvy je tu po zrušení takový právní stav, jaký byl před uzavřením smlouvy. Původní vlastník je vlastníkem nemovitosti i nadále a bez zřetele k uzavřené kupní smlouvě vlastně nikdy nepřestal být vlastníkem této nemovitosti.

### **Zdanění převodu nemovitostí na základě kupní smlouvy**

Převod nemovitostí na základě kupní smlouvy je předmětem daně z převodu nemovitostí dle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Poplatníkem této daně je prodávající, který má povinnost v zákonem stanovené lhůtě podat přiznání k dani z převodu nemovitostí, doložit ověřenou kopii kupní smlouvy a znalecký posudek o ceně prodávaných nemovitostí zpracovaný podle oceňovacích předpisů účinných k datu převodu nemovitosti. Tímto dnem jsou právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí. Při stanovení základu daně se porovnává cena zjištěná podle oceňovacích předpisů s cenou sjednanou v kupní smlouvě. Daň se vypočte ve výši 3 % z ceny vyšší. Poplatník, prodávající, musí ve lhůtě pro podání daňového přiznání daň i zaplatit. Zákonná lhůta je stanovena na termín do konce třetího měsíce od konce měsíce, ve kterém byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. V případě, kdy dojde k odstoupení od smlouvy a smlouva se tím od začátku ruší, lze podle § 25 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb. požádat o prominutí daně a daň se promíjí.

## 2.4. Rozhodčí řízení

Rozhodování majetkových sporů se řídí zákonem č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů. Dle zákona může být rozhodcem občan České republiky, který je zletilý a k právním úkolům způsobilý. Podmínka vysokoškolského vzdělání v oboru práva se tedy nevyžaduje. Dále stanoví, že rozhodčí řízení mohou také provádět rozhodčí soudy, které mohou být zřízeny pouze na základě zákona. Rozhodčí smlouva musí být uzavřena písemně a proti rozhodčímu nálezu není přípustné odvolání. Řešení majetkového sporu prostřednictvím rozhodčího řízení vylučuje řešení tohoto sporu prostřednictvím obecného soudu.

Rozhodčí doložky, které věřitelské firmy stále častěji připojují ke smlouvám, tedy zavazují, že současný spor bude řešit jen najatý rozhodce (arbitr) ad hoc (jen pro tento případ) a ne soud. Vzhledem k tomu, že rozhodce může být dle zákona jakákoli osoba a většinou tuto osobu vybírá věřitel, může být druhý účastník smlouvy, tedy dlužník, v nevýhodě.

Používání rozhodčích doložek ve smlouvách, které vedou k jednostranným výhodám věřitelů vyvolává ve společnosti potřebu řešení této situace. Dle zpravodajství veřejnoprávní televize ze dne 3. ledna 2010 zpracovávají poslanci ústavně právního výboru poslanecké sněmovny České republiky návrh novely zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení. Poslanecký návrh by měl řešit situace, kdy arbitrážní spory řeší arbitři navrhovaní věřitelem, kteří následně rozhodují arbitrážní spory ve prospěch věřitele i za cenu rozhodování proti platným právním předpisům.

Poslanecký návrh předpokládá, že by arbitr měl mít tzv. státní licenci, která by garantovala jeho neutralitu a dávala i možnost jeho kontroly, která by spadala pod Ministerstvo spravedlnosti ČR. Arbitrem by tedy měl být buď rozhodčí soud, což jsou soudy zřízené ze zákona, nebo autorizovaný rozhodce. Autorizovaný rozhodce by měl být stanoveným způsobem registrován a měl by splňovat i speciální kvalifikaci, například justiční nebo advokátní zkoušky. Další podmínkou je požadavek, aby rozhodčí doložky byly vyhotoveny na samostatném listě jako nedílná součást smlouvy.

## **2.5. Dílčí závěr**

Vybrané právní instituty, které jsou součástí našeho právního řádu, samy o sobě nezakládají rizikovost v občanskoprávních vztazích. K jejich rizikovosti dochází až tehdy, kdy se spojí dravost a neserióznost jednoho subjektu na jedné straně a naivita, neznalost či jiná sociální slabost na straně druhého subjektu a dojde tedy k jejich zneužití v neprospěch slabší smluvní strany.

### 3. Katastr nemovitostí

Pojem nemovitost řeší zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v § 119 odst. 2, kde je uvedeno, že nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Ze znění § 118 odstavec 2 vyplývá, že nemovitostmi jsou i byty.

Nabývání a pro náš účel tedy i pozbývání vlastnictví nemovitosti (nemovité věci) řeší občanský zákoník v § 133 odstavec 2, který uvádí, že převádí-li se nemovitost na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Vlastnictví k nemovitostem, jako jedno ze základních lidských práv dle Listiny základních práv a svobod (zákon č. 2/1993 Sb.) osvědčuje právě výpis z katastru nemovitostí, čímž je list vlastnictví. List vlastnictví se tak stává podkladem při právních vztazích při dispozici s nemovitostí.

Pojem „katastr“ – je odvozen z latiny a v překladu znamená „soupis“.

Katastr nemovitostí je tedy přehledný soupis nemovitostí.

První zmínky o evidenci majetku můžeme vysledovat již kolem roku 1022, a to z důvodu vybírání daní (v dnešní době bychom přirovnali k dani z nemovitostí). Nutnost zápisu převodu nemovitostí (změna vlastnictví k nemovitosti) do pozemkových knih přinesl až 1. 6. 1811 Všeobecný zákoník občanský. Šlo o tzv. „intabulaci“, tedy „vklad“. Tato povinnost však byla občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb. zrušena a vlastnická práva k nemovitostem vznikala, měnila se nebo zanikala nadále jen smlouvou. Zápis změny právního vztahu byl plně ponechán na vůli vlastníků. Zájmem státu nebylo vést evidenci soukromých práv k nemovitostem. Postupem času se však neexistence evidence vlastnických vztahů stala neúnosnou, a proto byl přijat zákon č. 22/1964 Sb., na základě kterého byla ustanovena nová „Evidenci nemovitostí“. Chybějící právní vztahy k nemovitostem se měly doplňovat například na základě šetření přímo u vlastníků nemovitostí. Požadovanou úlohu však evidence nemovitostí nesplnila, protože zákonem č. 22/1964 Sb., nebyl navrácen intabulační princip. I v důvodové zprávě k tomuto zákonu bylo uvedeno, že nová úprava evidence nemovitostí nebude směřovat k upevnění soukromovlastnických tendencí.

Nová současná právní úprava byla zavedena zákonem č. 265/1992 Sb., ve kterém byly upraveny zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákonem č. 344/1992 Sb., kterým byl zaveden Katastr nemovitostí České republiky.

Výpisem z katastru nemovitostí jsou listy vlastnictví, na kterých jsou vedeny údaje o nemovitosti samotné, osobní údaje vlastníků nemovitostí i údaje o omezení dispozice s nemovitostí a nabývací tituly. Změny vlastnictví k nemovitostem v katastru nemovitostí se provádějí vklady či záznamy. Při zápisu vkladem dochází ke změně vlastnického práva dnem vkladu práva do katastru nemovitostí a většinou se tak děje na základě smluv v občanskoprávních vztazích. Zápis záznamem je obvykle založen na základě rozhodnutí státního orgánu a má většinou pouze deklaratorní (prohlašovací neboli osvědčující) účinky. Údaje z katastru nemovitostí jsou veřejně dostupné a slouží jako podklad pro právní jistotu vlastníků nemovitostí i při právních vztazích k nemovitostem.

## 4. Právní vědomí

Právní vědomí můžeme specifikovat jako subjektivní vztah jedince, společenských skupin i společnosti k právu, právnímu řádu a k právně negativním jevům, jako je např. kriminalita, tedy k celkové právní realitě. Právní vědomí je prostředkem mezi právem jako systémem právních norem a faktickým právním chováním jednotlivých subjektů.

Dodržování právních norem a efektivita práva závisí jednak na hrozbě státního donucení, ale také na právním vědomí jedinců.

Ve vztahu k právu můžeme právní vědomí dělit na:

- konzistentní - to znamená, že se člověk podle práva chová,
- kontradiktorní – kdy člověk právo nerespektuje.

Strukturu právního vědomí tvoří:

- intelektuální složka – zahrnuje znalost práva, kde můžeme rozlišit povědomí o právu, tzn. zda si je subjekt vědom toho, které druhy chování jsou právem upraveny a právní informovanost, tzn. jaké znalosti v oblasti práva subjekt má,
- emocionální složka – vyjadřuje vztah k právu a mínění o právu. Emocionální složku právního vědomí tvoří jednak hodnotící soudy a představy o právu a také postoje člověka k právu samotnému. Postoje k právu se vytváří za předpokladu, že subjekt znalosti, zkušenosti a představy o právu skutečně má.

*Pozitivní právo řeší problematiku znalosti práva klasickou latinskou právní zásadou „Ignorantia iuris non excussat“, což znamená „Neznalost zákona neomlouvá“.*

Právní vědomí člověka se utváří v průběhu celého jeho života. Jaký zaujme postoj k právu a jaká bude kvalita jeho právního vědomí závisí na mentálních schopnostech, psychice i na sociálních faktorech. Sociální faktory jsou určovány zejména sociálním zázemím člověka, jeho sociální interakcí a sociální pozicí, kterou zastává. (Kejdová, Vaňková, 2004, s. 35 – 37).

## **4.1. Dílčí závěr**

Domnívám se, že kvalita právního vědomí občanů naší společnosti je i odrazem společenských vztahů ve společnosti vůbec. Bohužel v dnešní době často vidíme i všeobecnou toleranci k chování, které rozhodně neodpovídá zásadě dobrých mravů, které by měly být odrazem morálních norem ve společnosti. Vždyť můžeme říct, že právo je minimum morálky.

## **5. Vymezení sociálních rizik při uplatňování zásady smluvní volnosti při převodech nemovitostí**

Při typických občanskoprávních vztazích je smluvní volnost (autonomie vůle) základním předpokladem pro uskutečnění představ jedince a možností uskutečnění jeho nejrozličnějších potřeb. Představy jednotlivých občanů se různí, každý má své specifické potřeby, zájmy a přání a při jejich uskutečňování by si měl být vědom svých možností. Velká část českých domácností, zejména těch sociálně slabších, však žije na dluh. Vzhledem k tomu, že banky nejsou ochotné půjčovat nepřilíš solventním lidem, řeší mnoho lidí své finanční problémy prostřednictvím nebankovních půjček, které pro ně ve svém důsledku mnohdy přinášejí ještě větší zhoršení situace.

Kdyby současný kapitalistický trh a jeho nastolené podmínky od roku 1989 a neviditelná ruka trhu nevytvořily podmínky pro vznik podnikatelů – podnikavců – poskytovatelů nebankovních půjček s téměř lichvářskými úroky a nevýhodnými smluvními podmínkami pro slabší smluvní stranu, tyto subjekty by nikdy nemohly vzniknout a na trhu se uplatnit.

Lidé do smluvních vztahů s těmito poskytovateli vstupují zcela dobrovolně a jsou ochotni za půjčené peníze zastavit, či převést svou nemovitost na tyto společnosti. Většinou se jedná o rodinné domky či byty. Tito lidé si neuvědomují jak riskují, když dávají v šanc své obydlí a do jakých sociálních, rodinných a ekonomických rizik se pouštějí. V případě, že nejsou schopni splnit podmínky, ke kterým se ve smlouvách zavázali, bývá často výsledkem zvýšení jejich původního dluhu o další smluvní pokuty a závazky a ztráta bydlení, jako jedné ze základních lidských potřeb. Další hrozbou je chudoba, rozpad rodiny či ztráta zaměstnání, která však mohla být v samém začátku také důvodem, proč člověk k nebankovní půjčce přistoupil. Jestliže je v dlužnickově rodině nezletilé dítě, situace mnohdy vyžaduje zásah orgánu péče o dítě, který musí dítě umístit do ústavní péče.



Rozpad rodiny, jako důsledek ztráty bydlení, znamená pro dítě ve většině případů nezvratnou citovou deprivaci. Vždyť rodina je pro dítě na prvním místě, je jeho nejsilnějším citovým zázemím. Rodina jako nejvýznamnější socializační činitel jednoznačně ovlivňuje vývoj dítěte a zajišťuje rozvoj jeho osobnosti. Dítě, které ztratilo tyto své jistoty snáze podléhá patologickým jevům jako jsou party, požívání drog a následně i kriminalita.

## **5.1. Bezdomovectví**

Otázka faktických důvodů bezdomovectví se týká zejména ztráty bytu a práce, finančních problémů provázaných často se zadlužeností. Příčinou ztráty domova a rodiny může být nízký příjem nebo důchod, manželské či partnerské problémy, rozpad vztahů rodiče – děti – sourozenci, závislost na alkoholu či návykových látkách. (Sekot, 2002, s. 115)

Zákon č. 40/1993 Sb., o nabytí a pozbytí státního občanství České republiky, uvádí pojem bezdomovec jako osobu bez státního občanství. Naše společnost pojem bezdomovec spojuje s člověkem, který „nemá střechu nad hlavou – nemá domov“. Tento výraz v lidech vyvolává asociace s pojmem jako je sociální vyloučení a extrémní chudoba.

Nemít střechu nad hlavou ale nemusí být ten nejzávažnější problém, důležitější je mnohdy skutečnost, že „nemít domov“, znamená nemít rodinu, stálé přátele. „Být bez domova je něco důležitějšího, něco hlubšího a bolestnějšího než být bez střechy nad hlavou (Hradecký, V., 1996).“ (Sekot, 2002, s. 115).

Bezdomovectví je také spjato s nuznými podmínkami přežívání v různých přístřešcích, kůlnách a dalších prostorách nevyhovujících pro bydlení, špatnými hygienickými podmínkami, nedostatečnou stravou, náchylností k různým infekcím, případně závažnějšími nemocemi. Tento způsob přežívání pak vede k požívání návykových látek, zejména alkoholu. Závislost na alkoholu však může být i příčinou vzniku bezdomovectví.

Bezdomovectví je také úzce spjata nezaměstnaností. Bezdomovectví samo o sobě téměř vylučuje možnost uplatnit se na trhu práce a postupem času bezdomovci ztrácejí zájem o získávání práce vůbec.

V chápání pojmu bezdomovec přinesl pozitivní změnu zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, který v ustanovení § 3e) nově zavedl pojem „osoba ohrožená sociálním vyloučením“ mimo dříve uvedené „osoby společensky nepřizpůsobivé“. Tento zákon přinesl i požadavek na vzdělání sociálních pracovníků.

## 5.2. Nezaměstnanost

Vážným celospolečenským problémem je nezaměstnanost. Nezaměstnanost je součástí každé tržní společnosti. V době současné hospodářské krize však nabývá nebezpečných rozměrů.

Jak uvádí Mareš, ne každý, kdo nepracuje, je nezaměstnaný. Zaměstnání se vztahuje k práci na základě oboustranné smlouvy, která obsahuje i odměnu za provedený výkon. Ze zaměstnání tak eliminuje domácí práce, vzájemnou výpomoc, dobrovolnou práci pro dobročinné účely a další práce nevykonávané pro ekonomické cíle. Jejich ztráta nemá za následek nezaměstnanost. Nezaměstnanost tedy znamená nemít placené zaměstnání a z toho důvodu ani nemít příjem ze zaměstnání. Nemít příjem ze zaměstnání ale neznamená nemít přístup na trh práce. Nezaměstnanost znamená nemožnost prosadit se na trhu práce a z toho důvodu zůstat mimo realizovanou nabídku.

Přes mnohé rozdíly s některými autory je možné najít obecnou shodu ve stanovení kritérií pro zařazení osob mezi nezaměstnané, a to alespoň v tom, že jde o přibližný odhad aktuálního počtu osob současně:

- schopných práce,
- chtějících zaměstnání,
- ale jsoucích přes tuto snahu v daný okamžik bez zaměstnání, tedy i přes svou snahu, která je různě vymežována jako přiměřená, nenalézajících přiměřené zaměstnání. (Mareš, 1994, s. 16)

„Definice nezaměstnanosti je tedy založena nejen na tom, že osoba schopná práce je z možnosti pracovat v placeném zaměstnání vyřazena, ale i v tom, že se se svým

vyřazením nespokojuje a hledá nové placené zaměstnání. Byť i jen na částečný úvazek“.  
(Mareš, 1994, s. 16)

Počet zaměstnaných lidí se v České republice každým rokem snižuje. Podle Českého statistického úřadu bylo v roce 2009 zaměstnáno nejméně lidí za posledních 10 let. Počet lidí bez práce dosáhl 385 tisíc osob, tj. 7,3 procenta práceschopného obyvatelstva. Podle Ministerstva práce a sociálních věcí České republiky, které používá jinou metodiku, dosáhla míra nezaměstnanosti 8,7 procenta, tedy o 3,3 procenta víc než před rokem. (www.czso.cz)

Samuelson uvádí, že při členění obyvatelstva vzhledem k zaměstnanosti se vláda řídí následujícím pravidlem: „Lidé, kteří mají práci, jsou zaměstnaní; lidé bez práce, kteří však práci hledají, jsou nezaměstnaní; lidé, kteří práci nemají, ale kteří ji ani aktivně nehledají, nejsou ekonomicky aktivní“ (Samuelson, 1995, s. 287). Ne všichni nezaměstnaní však práci skutečně hledají. Ti, kteří o práci nemají skutečný zájem především využívají systému podpory v nezaměstnanosti a nabízenou práci odmítají.

Vykazovanou míru nezaměstnanosti však ovlivňují faktory, které ji podhodnocují. K těm řadíme:

- pracovníky, kteří pracují na zkrácený pracovní úvazek,
- nezaměstnaní, kteří se na úřadu práce ani nezaregistrují,
- uchazeče o zaměstnání, kteří byli vyřazeni z evidence,
- ty, kteří ztratili naději a práci už nehledají. (Brožová, 2003, s. 79)

Nezaměstnanost naproti tomu nadhodnocují lidé, kteří práci vlastně nehledají, ale na úřadě práce se zaregistrují jen z důvodu poskytnutí podpory v nezaměstnanosti.

Rostoucí nezaměstnanost pak negativně zasahuje státní rozpočet nejen na výdajové stránce, kde se zvyšují výdaje na státní podporu v nezaměstnanosti, ale i na příjmové stránce, a to z důvodu nižšího výběru daní. Zhoršený příjem rodinných rozpočtů v důsledku nezaměstnanosti přináší velké snížení životní úrovně, což se výrazně negativně odráží v zabezpečování potřeb jejich členů, přináší konflikty do rodinných vztahů a ve svém důsledku může vést až k jejímu rozpadu.

### **5.3. Význam práce pro člověka**

V naší kultuře je nezaměstnanost výrazným tíživým existenčním zážitkem, který v sobě nese i tradiční centrální roli práce a zaměstnání. Vyloučení ze zaměstnání přináší deprivaci v základních potřebách, které zaměstnání a práce přímo uspokojuje. Je to ztráta kontaktu s lidmi, ztráta možnosti účastnit se na spotřebovávání (konzumu), ztráta statusu, který je spotřebou vytvářen. Sociální kontakty, status, možnost uspokojovat potřeby jednotlivce a rodiny, jsou právě odvozeny ze zaměstnání. I vzdělání je chápáno jako příprava na zaměstnání, volný čas je chápán jako regenerace sil pro další práci v zaměstnání. „Zaměstnání hraje v naší kultuře roli centrální instituce, skrze kterou se definujeme. ... Bez zaměstnání jsou lidé sráženi do nestrukturované sociální a morální prázdnoty.“ (Mareš, 1994, s. 56)

Jedním z důvodů, proč deprivace ze ztráty zaměstnání doléhá na nezaměstnané tak silně je i tlak sociálního okolí. To je nutí udržovat určitou úroveň spotřeby a nezaměstnaní se snaží tuto úroveň navenek projevovat. Velmi silně tuto situaci ovlivňují v naší společnosti masmédiá a reklama. Vnucují veřejnosti určitou úroveň konzumu a přesvědčují člověka, že právě bez této spotřeby nelze žít. Rozpor mezi uvědomovanou touhou mít nabízené věci a možností si je opatřit, vede často nereálně uvažující k tomu, že podlehnou své touze a nerozvážně využívají například lehce dostupných nebankovních půjček k uskutečnění svých přání. O možnosti splácení neuvažují a případný finanční nezdar řeší další půjčkou.

### **5.4. Chudoba mění životní úroveň**

Nutnost žít jen z podpory znamená pro nezaměstnaného a jeho rodinu velké snížení životní úrovně. Ne všichni nezaměstnaní žijí v bídě a ne všichni chudí jsou nezaměstnaní. Zejména dlouhodobá nezaměstnanost je vstupenkou do chudoby a nouze. Příjem z podpor stačí pokrýt základní potřeby rodin a uvádí je do dluhů. Rodiny jsou tedy nuceny omezovat svoji spotřebu nejen v porovnání ke standardu společnosti, ale i absolutně. Finanční a existenční situace rodiny je tím horší, čím déle zůstává člověk nezaměstnaný. V mnoha případech však nezaměstnaní podporu v nezaměstnanosti nedostávají, a to proto, že nesplňují podmínky pro její poskytnutí nebo uplynula doba, po kterou jim mohla být přiznána. Tito nezaměstnaní mají možnost požádat na

sociálním odboru místně příslušného obecního úřadu o sociální podporu. Tato sociální podpora, u jejíhož přiznání se zkoumají celkové finanční a majetkové poměry žadatele, je však podstatně nižší, protože vychází z výše sociálního minima. (Mareš, 1994, s. 63)

## **5.5. Dílčí závěr**

Je zřejmé, že v dnešní tržní společnosti je smluvní volnost velmi důležitým faktorem, který hraje ve smluvních občanskoprávních vztazích rozhodující úlohu a zvláště závažné důsledky může mít při rizikových převodech nemovitostí, které ve svém důsledku vyústí až k nezaměstnanost, bezdomovectví, chudobě či krizi rodiny. Tyto sociálně patologické jevy jsou problémem nejen pro postižené jedince, ale následně i pro společnost, ať již se jedná o oblast sociální pomoci postiženým, či riziko zvýšené kriminality, která hrozí v důsledku vyčlenění postiženého na okraj společnosti.

## 6. Metodika a realizace výzkumného šetření

### 6.1. Stanovení cíle a hypotéz

Ve své bakalářské práci se zabývám problémem sociálních rizik smluvní volnosti při převodech nemovitostí. Má práce má dva cíle. Prvním cílem je představit konkrétní případy dispozic s nemovitostmi, které měly původně vyřešit špatnou finanční situaci vlastníků nemovitosti, ale ve svém důsledku vedly ke ztrátě nemovitosti, tj. ke ztrátě domova, a k rozpadu rodiny. Tyto dva případy demonstrují rizikovost smluvní volnosti jako jedné ze zásad smluvních občanskoprávních vztahů. Na základě těchto dvou případů jsem formulovala následující hypotézy:

*H1 Většina společností si závaznost smluvní volnosti uvědomuje.*

*H2 Rizika smluvní volnosti jsou vyšší u osob s nižším vzděláním.*

*H3 Přestože se společnost v právních otázkách nebankovních půjček zajištěných nemovitostí neorientuje, nevyužívá placených služeb právníků.*

Vzhledem k tomu, že se tento společenský problém v poslední době stává stále naléhavějším, druhým cílem mé práce je potvrdit nebo vyvrátit tyto hypotézy prostřednictvím dotazníkového šetření, které má zjistit názory, zkušenosti a postoje respondentů v této problematice.

### 6.2. Metoda sběru dat

Pro objasnění všech okolností, které s rizikovými převody nemovitostí souvisely, jsem zvolila metodu rozhovoru, jako jednu z kvalitativních metod sběru dat ve společenských vědách, která je jednou z nejpoužívanějších a ve veřejnosti nejznámějších výzkumných a diagnostických technik. Metoda rozhovoru se nejčastěji používá při získávání informací od druhé osoby. Rozhovor slouží k hlubšímu objasnění situace, umožňuje objasnění kontextu a důvodu odpovědí, dá se přizpůsobit zvláštnostem konkrétní situace. Velmi důležité je navázání osobního kontaktu

a atmosféry důvěry mezi tazatelem a respondentem. Rozlišujeme několik typů rozhovorů, například standardizovaný, polostandardizovaný a nestandardizovaný. Standardizovaný rozhovor je charakteristický přesně připravenými otázkami a předem stanoveným pořadím těchto otázek. Používá se pro určení tendence zkoumaného jevu. Jeho výsledky lze snáze zpracovat, ale hloubka zjišťovaného problému se tím z velké míry zmenšuje. (Geist, 1992, s. 355 – 358)

Pro potřeby své bakalářské práce jsem použila rozhovor nestandardizovaný, který je vhodnější k objasnění konkrétních problémů jednotlivých případů.

Poznatky z rozhovorů jsem zpracovala do jednotlivých kasuistik. Kasuistikou lze nazvat popis konkrétního případu, jeho aktuálního stavu i jeho historie. Latinský název „casuistry, case distory“. Za kasuistiku lze považovat především případovou studii „case study“. (Jandourek, 2001, s. 151)

V průzkumu, jehož výsledky měly potvrdit či vyvrátit stanovené hypotézy, jsem použila formu anonymního dotazníkového šetření vlastní konstrukce.

Dotazník je formou především kvantitativně orientovaného výzkumu. Formulář určený respondentovi obsahuje otázky a varianty odpovědí nebo vymezuje místo na spontánní odpověď. Dotazník je velmi rozšířenou metodou, protože umožňuje u reprezentativního souboru poměrně rychlé zpracování dat. (Jandourek, 2001, s. 66)  
Dělí se podle formy otázek, které mohou být otevřené – nestrukturované a uzavřené – strukturované, lze použít i škálové. Podle účelu se dotazník dělí na zkoumání názorů, postojů, zájmů, vybraných znaků aj. (Hartl, Hartlová, 2000, s. 121)

### 6.3. Charakteristika výběrového souboru a realizace šetření

Pro metodu nestandardizovaného rozhovoru a následného zpracování kasuistik jsem zvolila konkrétní případy a osoby, které byly účastníky rizikových převodů nemovitostí. Při rozhovoru jsem vycházela ze základních otázek, které jsem si připravila, ovšem formulaci, pořadí a schéma rozhovoru jsem přizpůsobila aktuální atmosféře. Moje otázky podněcovaly vyprávění oslovených osob. Během rozhovoru jsem dbala hlavních zásad vedení rozhovoru, a to jasně klást otázky, vyhýbat se otázkám, které by naznačovaly odpověď, zachovávat neutrální postoj ke sdělovaným skutečnostem a navodit vztah důvěry. Rozhovory probíhaly v průběhu měsíců května až září roku 2009.

Pro metodu dotazníkového šetření jsem zvolila metodu náhodného výběru respondentů v okrese Svitavy, a to ve městě s počtem obyvatel 18 000 a v obci s počtem obyvatel 1 300. Náhodný výběr respondentů byl determinován pouze věkovou skladbou tak, aby byly jednotlivé věkové skupiny po dekadách zastoupeny stejným počtem respondentů. Dotazník měl formu tištěného textu na obou stranách formátu A4 a obsahoval 13 otázek. Pro dotazníkové šetření jsem použila 100 formulářů. Dotazníkové šetření probíhalo od prosince roku 2009 do února roku 2010.

Závěrečnou fázi jsem věnovala analýze a interpretaci získaných dat. „Analýza je metodou poznávání daných skutečností (věcí, jevů, vlastností, procesů, vztahů apod.), jejíž podstatou je členění zkoumaných celků na dílčí části a jejich postupný výzkum. Cílem analýzy je všestranné poznání skutečnosti nebo některých jejích stránek ve vývoji nebo statickém stavu. K všestrannému poznání skutečnosti je nezbytné při analýze používat i syntézu, která umožňuje na základě poznání dílčích částí vysvětlovat (jejich postupným slučováním) různé stránky zkoumané skutečnosti. Jestliže hlavním nástrojem analýzy je abstrakce (abstrakce myšlení), jejím produktem je popis skutečností, pak syntéza podává její vysvětlení.“ (Řehoř, 2004, s. 58)

Pro svou práci jsem využila analýzu kvalitativní pro niž je charakteristická dialektická logika, která nevylučuje použití výpočtu.



## 6.4. Popis jednotlivých případů

### *Kasuistika č. 1*

Vlastníci nemovitosti – bytu byli manželé. Žena ve věku 38 let a muž ve věku 41 let. Žena vyučená kuchařka a manžel vyučený elektromontér. Oba pracovali ve svých profesích jako zaměstnanci menších podniků. Společně mají 2 děti ve věku 10 a 12 let. Rodina neměla úspory, rodiče udržovali provoz rodiny ze svých příjmů. Se vzrůstajícími potřebami dospívajících dětí začaly rodině chybět peníze. Děti chtěly počítač, lednička začala dosluhovat, manželka chtěla koupit automatickou pračku a všichni členové rodiny by si také přáli nový televizor. Manželé se proto dohodli, že si peníze, které by jim zajistili splnění přání členů rodiny, půjčí, manžel si přibere další zaměstnání a rodina se trochu uskromní na běžných výdajích, aby mohli půjčku splácet. Manželé se pokoušeli o získání menšího bankovního úvěru, ale vzhledem k výši svých příjmů se jim to nepodařilo, protože pro žádnou bankovní instituci, na kterou se obrátili, nebyli zajímavými klienty. Mezi příbuznými nebyl nikdo, kdo by jim mohl nějaké peníze půjčit. Rozhodli se proto pro využití nebankovního úvěru. Protože nevěděli, na koho se mají obrátit, využili nabízené půjčky bez ručitele a za výhodných podmínek. Informace o výhodné půjčce získali z inzertního letáčku, který našli ve své poštovní schránce.

Manželé se telefonicky spojili s člověkem, který vše zařizoval. Domluvili se na výši půjčky a podmínce, že tato půjčka bude zajištěna jejich bytem. Smlouvy byly sepsány v sídle společnosti, která půjčku poskytovala. Byly uzavřeny dvě smlouvy, první smlouva o půjčce a druhá smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva.

Ve smlouvě o zajišťovacím převodu vlastnického práva byly dohodnuty následující podmínky.

Za poskytnutou hotovost ve výši 120 000 Kč byl stanoven úrok 3,175 % měsíčně, měsíční splátka 4 500 Kč po dobu 60 měsíců. Pro případ, že půjčka nebude stanoveným způsobem vrácena, byla dohodnuta smluvní pokuta ve výši 150 Kč, kterou je povinen dlužník uhradit za každý den prodlení, počínaje následujícím dnem po dni, kdy nedošlo k uhrazení jakékoliv splátky řádně a včas, a to až do zaplacení celé pohledávky 120 000 Kč s celým úrokem za poskytnutí finanční hotovosti.

Dlužník smlouvou převádí bezplatně svoje vlastnické právo k nemovitosti na věřitele.

Dlužník a věřitel se dohodli, že dlužník vyklidí nemovitosti do 3 kalendářních dnů ode dne, kdy dlužník přestal dle smlouvy o půjčce hradit jednotlivé splátky řádně a včas, tudíž dlužník ztratil výhodu splátek a věřitel je oprávněn požadovat zaplacení celé pohledávky spolu s celým příslušenstvím a uspokojit svou pohledávku z předmětné nemovitosti. Byla dohodnuta smluvní pokuta v případě, že nemovitost nebude ve stanovené lhůtě vyklizena.

Ve smlouvě byla dohodnuta rozvazovací podmínka, která stanovila, že pokud dlužník uhradí celý svůj závazek vůči věřiteli a uhradí jej řádně a včas a nedojde z důvodu neuhrazení jakékoliv splátky ke ztrátě výhod splátek, pak vlastnické právo přejde zpět na dlužníka. Jestliže dlužník nebude hradit celý svůj závazek dle splátkového kalendáře řádně a včas a ztratí tím výhodu splátek, pak k převodu vlastnického práva k nemovitosti z věřitele zpět na dlužníka nedojde a převod se stane trvalým a věřitel je oprávněn s nemovitostí disponovat a uspokojit své veškeré pohledávky v její nesplacené výši přímým prodejem nemovitosti.

Dále bylo ve smlouvě ujednáno, že dlužník a osoby s ním užívající nemovitost odhlásí své trvalé bydliště do 3 dnů ode dne, kdy dlužník porušil podmínky smlouvy, tedy neuhradil splátky řádně a včas nebo po marném uplynutí splatnosti kterékoliv splátky, nebude-li závazek beze zbytku uhrazen. V tomto případě nemá věřitel povinnost zajistit dlužníkovi a osobám, které s nimi užívají nemovitost jakoukoli bytovou náhradu, tzn. byt, přístřeší, nebo náhradní ubytování.

Další ujednání ve smlouvě ošetřovala skutečnost, kdy věřitel z důvodu porušení jednotlivých ujednání ze strany dlužníka bude nucen prodat nemovitost třetí osobě, je povinen vyplatit do 90 pracovních dnů dlužníkovi částku, která se vypočítá jako rozdíl mezi utrženou cenou a výší veškerých druhů vyplývajících ze smlouvy o půjčce a smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva, dále příslušenství, smluvních pokut, poplatků, nákladů věřitele spojených s prodejem nemovitosti, správních poplatků a daní, nákladů za zprostředkování prodeje, znalecké posudky, organizaci dražby, odměny pracovníků věřitele a jiné náklady realizované s prodejem nemovitosti. Pokud výnos z prodeje nemovitosti nebude stačit na vyrovnání závazků dlužníka, dlužník se zavazuje uhradit rozdíl, na který má věřitel nárok.

Ve smlouvě byla také dohodnuta rozhodčí doložka, která stanovila, že veškeré spory, které vzniknou v souvislosti se smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického

práva včetně její platnosti, výkladu, realizace či ukončení, budou rozhodovány v rozhodčím řízení s vyloučením pravomoci obecných soudů, jak to umožňuje zákon č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení. Rozhodce vybere věřitel. Účastníci smlouvy se dohodli, že vydaný rozhodčí nález nemusí obsahovat odůvodnění. Věřitel i dlužníci smlouvu podepsali a stvrdili svými podpisy, že s obsahem smlouvy souhlasí, uzavírají ji svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Manželé úvěrové společnosti důvěřovali, protože její zástupci vystupovali velmi slušně a dotazy odpovídali ochotně a zdvořile.

Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podala věřitelská společnost a manželé obdrželi 120 000 Kč.

Splácení půjčky probíhalo zprvu bez problémů. Členové rodiny měli radost z nových věcí, které si dlouho přáli a které díky půjčce konečně mohli mít. Manžel pracoval ve dvou zaměstnáních, aby měla rodina dostatek finančních prostředků na splácení půjčky. Děti přijímaly bez reptání určitá omezení ve spotřebě rodiny, protože byly rády, že dosáhly mezi kamarády určité prestiže vzhledem k tomu, že měly doma počítač, na kterém mohly hrát hry jako ostatní.

Po půl roce od převedení bytu na úvěrovou společnost obdrželi manželé výzvu od finančního úřadu k podání přiznání k dani z převodu nemovitostí a doložení znaleckého posudku na převáděný byt. Byli velmi překvapeni, protože se v daňových záležitostech nevyznali a ani úvěrová společnost je neinformovala, že budou muset nějakou daň platit. Za pomoci pracovníků finančního úřadu se snažili své povinnosti splnit. Nechali zpracovat znalecké ocenění bytu a úhradu za zpracování znaleckého posudku i úhradu daně řešili z posledních peněz, které jim ještě z půjčky zbyly. Vzhledem k tomu, že daň zaplatili až po výzvě finančního úřadu, tedy po zákonem stanovené lhůtě, museli zaplatit ještě i úrok z prodlení, který jim finanční úřad vypočetl.

Splátky úvěru se rodině dařilo splácet jeden a půl roku a potom přišel zlom.

Manžel musel opustit druhé zaměstnání, protože podnikatel, u kterého vykonával pomocné práce v autodílně, snižoval počet zaměstnanců vzhledem k tomu, že firma méně prosperovala. Manželovi se již nepodařilo získat další zaměstnání, a proto se

snažil využívat náhodných brigád či výpomocí, ale postupem času i tento druh přivýdělku ustal.

Manželé začali řešit splácení úvěru rozprodejem věcí, které si z úvěru nakoupili. Podařilo se jim překlenout dalšího půl roku. Po dvou letech splácení, kdy měli splaceno již 112 500 Kč, peníze na další splátky nemohli sehnali včas a jednu splátku úvěrové společnosti chtěli poslat až s odstupem jednoho měsíce. Zástupci úvěrové společnosti je však kontaktovali dřív a došlo k nepříjemným jednáním, které podle podmínek dohodnutých ve smlouvě vedly až k vystěhování rodiny z bytu. V té době si museli manželé připustit, že vůbec netušili co všechno ve smlouvě podepsali a k čemu všemu se zavázali. Smlouva měla 9 listů velikosti formátu A4. Všechny listy byly hustě popsané, a po přečtení celé smlouvy jim vlastně v přemíře textu mnoho informací uniklo. Až dodatečně si například uvědomili, že měsíční úrok uvedený ve smlouvě ve výši 3,175 % považovali za běžnou úrokovou sazbu roční. Výše smluvních pokut ani ujednání o možnosti vyklizení nemovitosti je neodradila od podepsání smlouvy, protože byli pevně přesvědčeni, že udělali maximum pro to, aby vše proběhlo podle jejich představ. Názorové rozdíly manželů, kdo z nich může za negativní dopad celé situace, je přivedly až k rozchodu.

Manželka s dětmi přebývá do dnešního dne u své sestry. Je si vědoma problémů, které své sestře způsobuje, ale na získání jiného bydlení nemá prostředky. Sestra žije se svou rodinou v dvoupokojovém bytě ve vedlejší obci.

Manžel nějaký čas bydlel v podnikové ubytovně svého zaměstnavatele. Z důvodu snižování počtu zaměstnanců v době ekonomické krize byl zaměstnavatelem propuštěn a musel tedy opustit i podnikovou ubytovnu. V současné době pobývá v zahrádkářské chatičce bez elektřiny a vody, kterou mu dočasně pronajal jeho bývalý spolupracovník. Osobní vztahy mezi manžely nejsou dobré. Dluh, který mají manželé vůči úvěrové společnosti a skládá se z nedoplatku, úroků a smluvních pokut, snad bude vyrovnán z prodeje bytu. Prodej bytu dle smlouvy o zajišťovacím převodu práva bude zajišťovat úvěrová společnost.

## ***Kasuistika č. 2***

Vlastníkem bytu byla žena ve věku 35 let, vyučená textilní přadlena, v té době pracovala jako šička. Je rozvedená, s jedním dítětem ve věku 9 let. Bývalý manžel alimenty platí. Ve společné domácnosti s ní bydlel i přítel, který v té době nebyl zaměstnán. Podporu v nezaměstnanosti nepobíral. Finanční situace rodiny nebyla dobrá, kvůli nedostatku peněz vznikaly mezi partnery časté hádky. Žena měla uzavřen spotřebitelský úvěr, který splácela. Partneři se proto rozhodli řešit nedostatek finančních prostředků další půjčkou. Kontakt na společnost, která úvěry poskytovala získal přítel na internetu.

Se zástupci společnosti se dohodli, že pro získání výhodnějších splátek a možnosti vyšší půjčky bude vhodnější, když poskytnutý úvěr bude zajištěn smluvním zástavním právem, které bude zatěžovat byt ženy. Z toho důvodu byla následná smluvní jednání vedena mezi úvěrovou společností a majitelkou bytu.

Byly uzavřeny dvě smlouvy. První smlouvou, byla smlouva o poskytnutí půjčky. Dle sdělení bývalé majitelky bytu byly v úvěrové smlouvě dohodnuty úroky ve výši 2,5 % měsíčně, měsíční splátky a smluvní pokuty.

Druhou smlouvou byla smlouva o zastavení nemovitosti, kde předmětem zástavního práva se stal právě její byt. Ve smlouvě byla stanovena cena zástavy, která byla zjištěna znaleckým posudkem, který nechala zpracovat úvěrová společnost. Dále byla specifikována zajišťovaná pohledávka a vymezeny práva a povinnosti zástavce a zástavního věřitele. Zástavce byl povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele. Zástavce byl povinen zajistit pojištění zástavy po celou dobu trvání dluhu. Zástavní věřitel byl oprávněn navrhnout prodej zástavy ve veřejné dražbě nebo se soudně domáhat uspokojení ze zástavy v případě, že by zajištěná pohledávka nebyla včas a řádně uhrazena. Výše pohledávky se sestávala z částky úvěru, úroků a smluvních pokut. Ve smlouvě bylo dále ujednáno, že veškeré majetkové spory týkající se smlouvy o půjčce a smlouvy o zastavení nemovitosti budou řešeny v rozhodčím řízení. Rozhodce vybere věřitel.

Po obdržení peněz z půjčky partneri část peněz utratili za spotřební věci, část peněz použila žena na splacení spotřebitelského úvěru a ze zbývajících částky partneri brali peníze na uspokojování svých potřeb, které by si jinak z příjmů ženy nemohli dovolit. Postupem času peníze z úvěru začaly docházet a žena nemohla plnit splátky, ke kterým se ve smlouvě o půjčce zavázala. S úvěrovou společností se chtěla dohodnout na odložení splátek na pozdější dobu. Toto se jí nepodařilo a úvěrová společnost přistoupila k tomu, co jí umožňovala smlouva o zastavení nemovitosti, a to prodej bytu ve veřejné dražbě. V té době ženu opustil i partner, protože nechtěl snášet nastalou napjatou atmosféru. Do roka byl byt prodán v dražbě a žena se synem musela byt vyklidit. Z výtěžku dražby byl uhrazen zbytek nesplaceného úvěru včetně úroku a smluvních pokut a veškeré náklady spojené s dražbou bytu. Žena obdržela od úvěrové společnosti zbytek z vydražené ceny, a to ve výši 12 805 Kč.

Vzhledem k tomu, že nemá žádné příbuzné ani známa, kteří by jí v této složité životní situaci pomohli, bydlí v současné době se synem v azylovém domě.

Při sepisování a následném podepisování obou smluv si nebyla vědoma rizika úvěru. V první řadě chtěla vyřešit splacení svého prvního spotřebitelského úvěru i celkový nedostatek peněz, který byl zapříčiněn mimo jiné i tím, že partner neměl zaměstnání, nepobíral žádné sociální dávky, přesto podle jejich slov chtěli „normálně“ žít. Spoléhala na to, že partner sežene zaměstnání a splácení úvěru nebude problém.

## 6.5. Analýza dotazníkového šetření

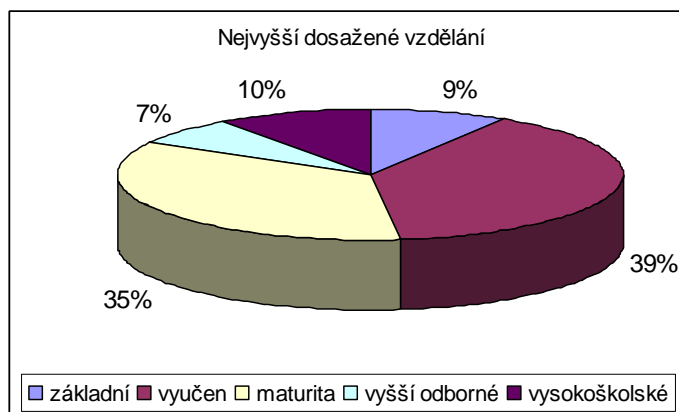
Dotazník vlastní konstrukce jsem nechala vyplnit 100 respondentů. Pro získání reprezentativního vzorku obyvatel byly všechny věkové skupiny v dotazníku uvedené zastoupeny stejným počtem respondentů. Dotazník obsahoval 13 otázek, kterými jsem zjišťovala nejprve věk a vzdělání respondentů. Následovaly otázky na zkušenosti se spotřebitelskými úvěry, zvláště pak s půjčkami od nebankovních společností zajištěnými nemovitostí dlužníků. Další otázky byly směřovány na ochotu respondentů takové půjčky využít, jejich znalosti této problematiky a postoje k využití případné právní pomoci.

### 1. Věk respondentů

První otázka dotazníku sloužila k rozdělení respondentů dle příslušnosti k jejich věkové skupině, přičemž mým cílem bylo mít každou věkovou skupinu zastoupenou stejným počtem respondentů pro zvýšení vypovídací schopnosti tohoto dotazníku. Věkové skupiny jsou rozděleny od první skupiny, která zahrnuje respondenty ve věku 20 až 30 let, dále pak vždy po dekádách, až po poslední skupinu, která zahrnuje respondenty ve věku od šedesáti let výše. Každá věková skupina je reprezentována dvaceti respondenty.

### 2. Vzdělání respondentů

Vzhledem k tomu, že v hypotéze č. 2 předpokládám souvislost mezi nejvyšším dosaženým vzděláním respondentů a mírou rizika smluvní volnosti, je otázka, ve které se respondentů dotazuji na nejvyšší dosažené vzdělání, zásadní. Vzdělání jsem rozdělila do skupin – základní vzdělání, vyučen, maturita, vyšší odborné, vysokoškolské.

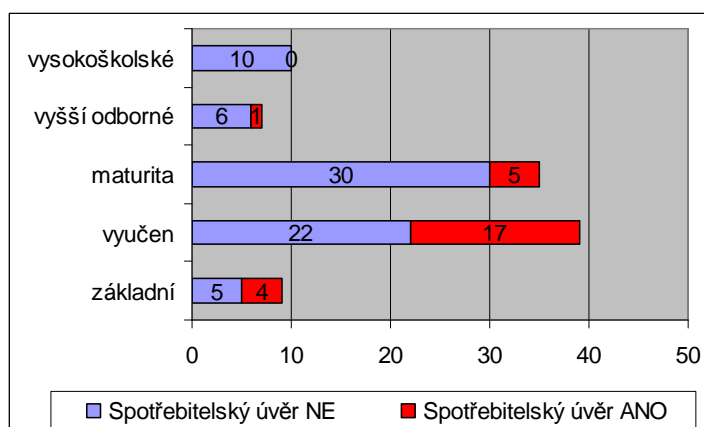


Graf č. 1 – Nejvyšší vzdělání respondentů

Jak je z výše uvedeného grafu velmi dobře patrné, s 39% tvoří největší skupinu vyučení respondenti, následovani druhou největší skupinou (35%), která deklaruje dosažení maturity. Poměrně vysoký počet vyučených respondentů lze vysvětlit tím, že průzkum byl proveden ve svitavském okrese, což je textilní oblast a je zde především u starších respondentů viditelný vliv dřívějšího způsobu vzdělání, kdy byly preferovány obory s vyučením, a to především textilní. Mladší respondenti pak uvádějí novou kategorii vzdělání, a to vyšší odborné. 10% respondentů uvádí vysokoškolské vzdělání a 9% pak základní vzdělání.

### 3. Využití spotřebitelského úvěru

V této otázce respondenti uváděli, zda by byli ochotni využít spotřebitelského úvěru na nákup spotřebních (a ve své podstatě téměř zbytečných věcí), jako jsou vánoční dárky či zájezd. Tato otázka byla použita záměrně, pro ověření schopnosti respondentů rozlišovat mezi základními životními potřebami a požitky, které lze v případě peněžní nouze oželeť.



Graf č. 2 – Ochota přijmout spotřebitelský úvěr ve vazbě na vzdělání respondentů

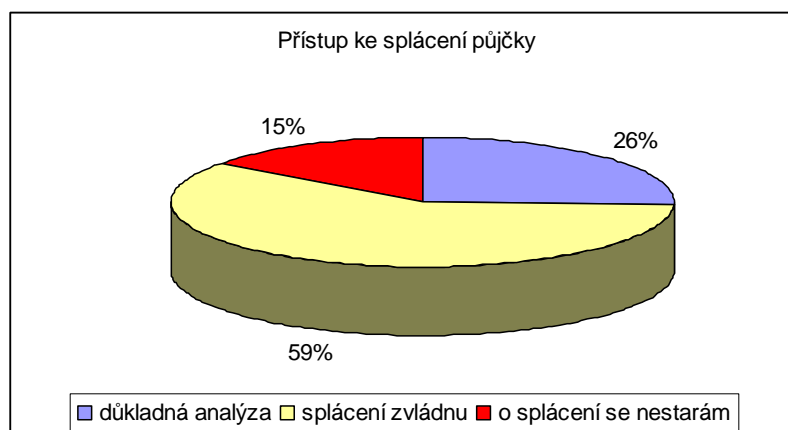
Jak je však z grafu patrné, respondenti nejsou schopni vzdát se takovýchto požitků, ani když jejich finanční situace neumožňuje takovéto nákupy. Alarmujících 27% respondentů uvedlo, že by byli ochotni tohoto spotřebitelského úvěru využít. Evidentně si nejsou vědomi rizika a následných sociálních problémů, které mohou takovýmto rozhodnutím způsobit nejen sobě, ale i celé své rodině. V absolutních číslech jsme pozitivní odpověď na tuto otázku obdrželi od 4 respondentů se základním vzděláním, od 17 respondentů s vyučením, 5 respondentů s maturitou a jednoho respondenta s vyšším odborným vzděláním.



Pro možnost lepšího srovnání, vzhledem k nestejně velkým základním skupinám dle dosaženého vzdělání, uvádím ještě procentuelní poměr kladných odpovědí na tuto otázku ke každé skupině dosaženého vzdělání. Pozitivní odpověď jsem obdržela od 44% respondentů se základním vzděláním, od 44% respondentů s vyučením, od 14% respondentů s maturitou a od 14% respondentů s vyšším odborným vzděláním. Vysokoškolsky vzdělaný respondent by na přijetí úvěru pro tuto potřebu nepřistoupil. Z uvedených čísel je zřejmé, že s vyšším dosaženým vzděláním ochota přistoupit k tomuto úvěru klesá, avšak dosažené hodnoty jsou shodné vždy pro 2 skupiny respondentů dle dosaženého vzdělání. Stejný procentuelní poměr vykazala jak skupina se základním vzděláním a vyučením, tak skupina s maturitou a vyšším odborným vzděláním. Snížení ochoty přistoupit na takovýto úvěr v závislosti na vzrůstajícím vzděláním je však dobře patrná.

#### 4. Splácení půjčky

V této otázce byli respondenti, kteří by byli ochotni přijmout půjčku z otázky číslo 3, požádání, aby svůj přístup ke splácení této půjčky zhodnotili jednou z tří navržených variant. První možností je prověření jednotlivých nabídek pouze od bankovních společností, vše důkladně spočítat a rozvrhnout splátky tak, aby respondent přešel případným problémům. Druhou možností je vybrání nabídky, která respondentovi bude připadat výhodná s tím, že splácení zvládne. Třetí možností pak je varianta, o splácení se nestarám, na dluhy neprší.



Graf č. 3 – Přístup ke splácení půjčky

Z grafu je zřejmé, že většina respondentů, a to celých 59% z celkem 27 respondentů kteří by již takovouto půjčku přijali, zvolila variantu vybrání výhodné

půjčky s tím, že splácení nějak zvládnou (v absolutních hodnotách je to 16 respondentů). Zodpovědný přístup (pokud odhlédneme od faktu, že nejzodpovědnějším přístupem by bylo odmítnutí takovéto půjčky) zvolilo 26% z 27 respondentů (v absolutních hodnotách 7 respondentů). Zcela nezodpovědný přístup, kdy se o splácení půjčky nestarají, zvolilo 15% respondentů (4 respondenti). Zodpovědnější přístup v řešení otázky splácení půjčky lze pozorovat u respondentů s vyšším vzděláním (vyšší odborné vzdělání a maturita). Ze 4 respondentů, kteří se o splácení půjčky nestarají jsou 3 se základním vzděláním a jeden vyučen.

#### 5. Nabídka půjčky od nebankovní společnosti zajištěné nemovitostí

Cílem této otázky bylo zjistit, kolik z oslovených respondentů se již setkalo s nabídkou půjčky od nebankovní společnosti, která byla zajištěna nemovitostí dlužníka. Vyhodnocení této otázky v dotazníku potvrzuje, že tyto půjčky jsou všeobecně známé, protože se s nimi setkalo 84% všech respondentů. Tento druh půjček, které jsou z hlediska sociálních rizik pro dlužníky velmi nebezpečné, je tedy velmi rozšířený.

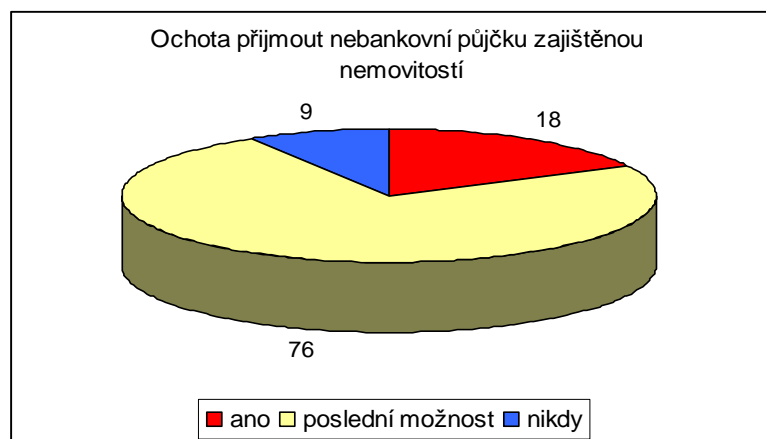
#### 6. Využití půjčky od nebankovní společnosti zajištěná nemovitostí

Respondenti měli uvést, zda oni nebo někdo z jejich blízkého okolí využil takovéto nabízené půjčky od nebankovní společnosti, která měla být zajištěna nemovitostí.

8 respondentů odpovědělo na tuto otázku kladně.

#### 7. Ochota využít půjčku od nebankovní společnosti zajištěné nemovitostí

Cílem této otázky bylo zjistit, jaké důvody by mohly respondenty vést k využití půjčky od nebankovní společnosti zajištěné nemovitostí.



Graf č. 4 – Ochota přijmout nebankovní půjčku zajištěnou nemovitostí

První odpověď nabízela nejméně zodpovědnou možnost – v případě, že bych peníze potřeboval pro nákup věcí, které momentálně chci a potřebuji.

Tuto variantu vybralo 18% respondentů, z toho 5 se základním vzděláním, 11 vyučených a 2 s maturitou.

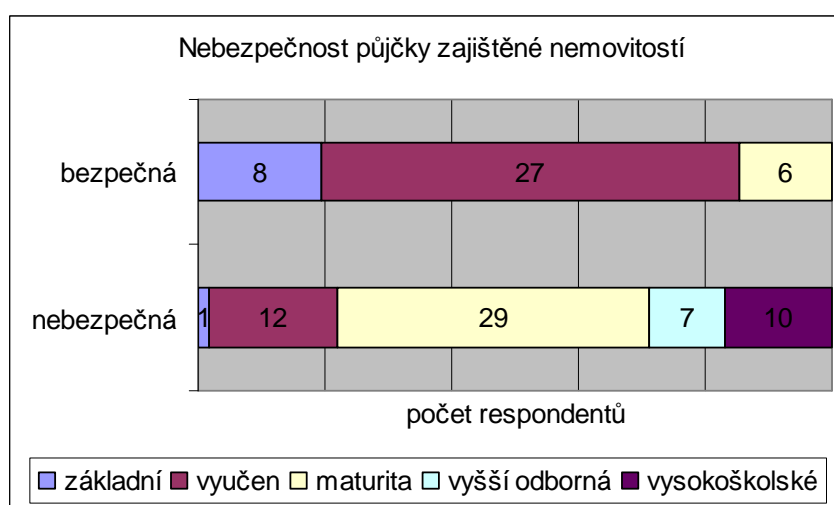
Druhá odpověď nabízela variantu – v případě, že by to byla poslední možnost, jak sehnat peníze, které nutně potřebuji.

Tuto odpověď zvolilo 76% respondentů. Možnost přijetí takovéto půjčky rázně odmítlo pouze 9% respondentů, všichni s vyšším odborným nebo vysokoškolským vzděláním.

### 8. Nebezpečnost nebankovní půjčky zajištěné nemovitostí

Cílem této otázky bylo zjistit, zda si je společnost, reprezentovaná respondenty tímto dotazníkem oslovenými, vědoma nebezpečnosti takovýchto půjček, které jsou nabízeny nebankovními společnostmi a jsou zajištěny nemovitostí dlužníků.

Na tuto otázku odpovědělo kladně 59% respondentů. Celkem 59 respondentů ze sta si uvědomuje, že takováto půjčka může být pro toho, kdo ji přijme potenciálně nebezpečná. 41% respondentů tento druh půjčky za nebezpečnou nepovažuje. Respondenti, kteří tuto půjčku považují za nebezpečnou zároveň uvádějí převážně vysokoškolské a vyšší odborné vzdělání, případně maturitu. Tento druh půjček jako nebezpečný nevnímají především respondenti se základním vzděláním a vyučením, případně s maturitou.



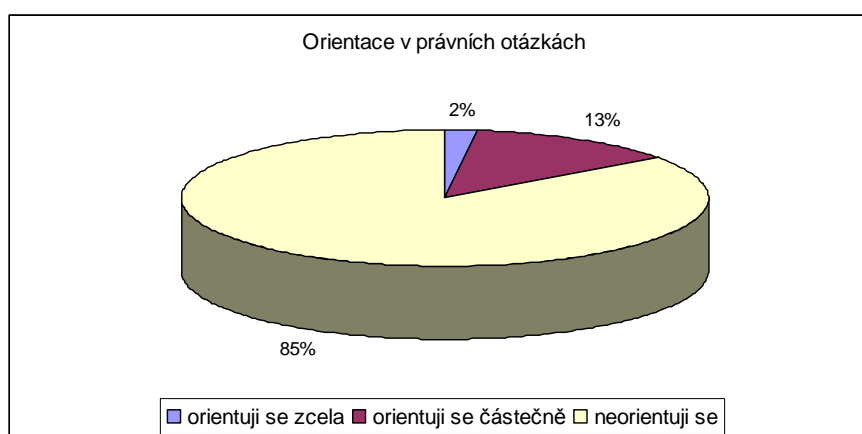
Graf č. 5 – Hodnocení nebezpečnosti půjčky zajištěné nemovitostí ve vztahu ke vzdělání

Rozložení respondentů dle jejich postoje k bezpečnosti či nebezpečnosti přijetí

tohoto druhu půjčky a zároveň dle jejich nejvyššího dosaženého vzdělání je přehledně zobrazeno na výše uvedeném grafu. Vzhledem k tomu, že je pracováno se skupinou sta respondentů, procentuelní hodnota je rovna hodnotě absolutní a v tomto grafu je z důvodu přehlednosti uvedena hodnota absolutní.

### 9. Orientace v právních otázkách

V této otázce byli respondenti požádáni, aby posoudili své znalosti a schopnost orientovat se v právních otázkách ohledně půjček a zajišťovacích převodů nemovitostí s tím spojených. Svě znalosti měli posoudit možnostmi – neorientuji se, orientuji se částečně, zcela se orientuji. Tato otázka a otázka následující byly v dotazníku použity pro ověření nebo vyvrácení mé hypotézy č. 3, kterou předpokládám, že ačkoliv se společnost v právních otázkách ohledně půjček a zajišťovacích převodů nemovitostí s tím spojených neorientuje, není ochotna zaplatit za služby právního poradce.



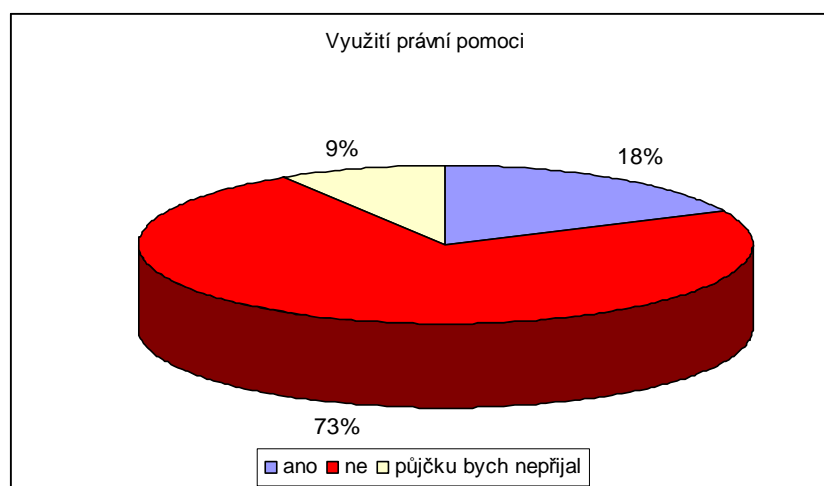
Graf č. 6 – Orientace v právních otázkách ohledně půjček a zajišťovacích převodů

Z celkového počtu sta respondentů pouze 2 uvedli, že se v dané problematice zcela orientují. 13 uvádí, že se orientují částečně a celých 85 procent respondentů se v dané problematice neorientuje.

První část hypotézy se tedy potvrdila, většina respondentů se v dané problematice neorientuje.

### 10. Využití právní pomoci

Respondenti byli tázáni, zda by byli ochotni využít placených služeb právního poradce při uzavírání smlouvy o půjčce s nebankovní společností, která by byla zajištěna jejich nemovitostí.



Graf č. 7 – Ochota využít placených služeb právního poradce

Pouze 18% respondentů odpovědělo, že by byli ochotni těchto služeb využít. Celých 73% by služeb právního poradce, při uzavírání půjčky s nebankovní společností jištěnou jejich nemovitostí, nevyužila. 9% respondentů zopakovalo svou odpověď z otázky č. 7, a to, že by na tento druh půjčky v žádném případě nepřistoupili.

Zcela se tedy potvrzuje hypotéza č. 3. Respondenti skutečně nejsou ochotni využívat placených služeb právních poradců při uzavírání půjček od nebankovních společností zajištěných jejich nemovitostí. Je nutno tuto informaci ještě doplnit o poznatek vyplývající z dotazníku, že ač se v právní problematice orientují nebo alespoň částečně orientují respondenti s vysokoškolským a vyšším odborným vzděláním, případně s maturitou, byli by to právě respondenti s vyšším vzděláním, kteří by byli ochotni právní porady využít.

#### 11. Získání nemovitosti, již bylo ručeno za půjčku, věřitelem

Cílem této otázky bylo zjistit, jestli se sami respondenti nebo někdo z jejich blízkého okolí setkali se situací, kdy nemovitost, jež byla zárukou půjčky od nebankovní společnosti, propadla ve prospěch věřitele.

Na tuto otázku odpověděli kladně 2 respondenti, byli to 2 z osmi, kteří v otázce č. 6 odpověděli kladně na dotaz, zda oni nebo někdo z jejich blízkého okolí využil půjčky nabízené nebankovní společností jištěnou nemovitostí dlužníka.

## 12. Sociální dopady ztráty nemovitosti, jež byla zárukou půjčky

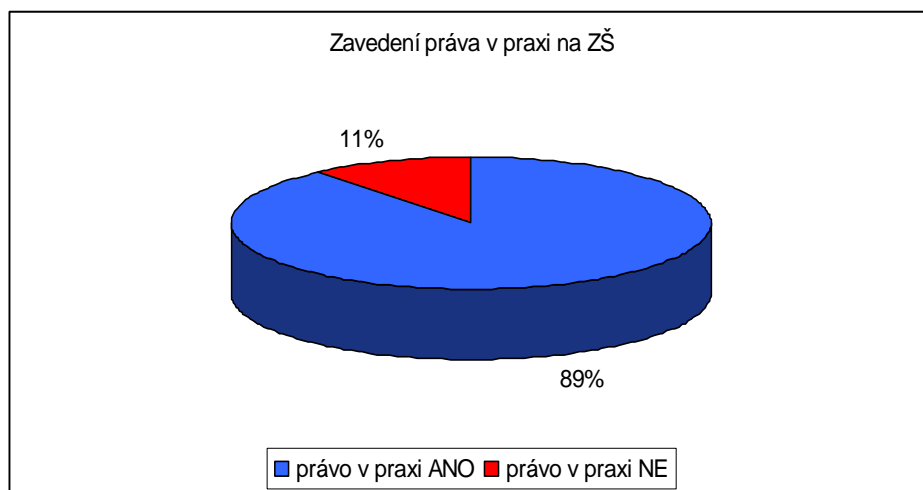
Tato otázka zjišťovala, zda se respondenti setkali se sociálními dopady ztráty nemovitosti na základě nevýhodně uzavřené smlouvy o půjčce s nebankovní společností. Na výběr byly varianty – ztráta zaměstnání, rozpad rodiny a bezdomovectví.

1% respondentů označilo variantu rozpad rodiny. Jeden respondent ze sta se tedy setkal (sám nebo ve svém blízkém okolí) se situací, kdy ztráta nemovitosti vedla k rozpadu rodiny.

## 13. Zavedení práva v praxi

Respondenti byli požádáni, aby rozhodli, zda je vhodné zavést již na druhém stupni základní školy povinný předmět, který by seznamoval se základy tzv. „práva v praxi“ a poskytoval návody, jak se v jednotlivých právních situacích, které v běžném životě nastávají, chovat.

Celých 89% respondentů by tuto možnost přivítalo. 11% respondentů, kteří na tuto otázku odpověděli záporně přitom patří do skupin respondentů se základním vzděláním nebo s vyučením.



Graf č. 8 – Zavedení povinného předmětu právo v praxi na základních školách

## 6.6. Shrnutí

Z uvedených kasuistik i dotazníkového šetření je patrné, že sociální rizika, která s sebou přináší smluvní volnost v občanskoprávních vztazích při dispozici s nemovitostí se týkají z velké části sociálně slabých občanů s nižším vzděláním. Ani sebedokonaleji nastavené právní normy nemohou vyřešit smluvní volnost, kterou jednoznačně vládne člověk sám. Nepřípravenost některých občanů na tržní podmínky fungování naší společnosti je velká. Tito lidé mohou být ovlivňováni reklamou, která jim vnucuje různé požitky, které trh nabízí, ať již se jedná o spotřební zboží nebo například zážitky z cest po cizích krajích. Kouzlo reklam je stavěno právě na strategii, že míří na méně připravené jedince, kteří z reklamy nabudou dojmu, že právě bez inzerovaných věcí se nedá žít. Tito lidé mohou být ovlivňováni i svým špatným úsudkem, protože například při argumentu, že ostatní si žijí lépe, si nepřipustí možnost, že i sousedova životní úroveň může být udržována za pomoci dluhů. Současně v povědomí některých lidí přežívá tendence přenechávat odpovědnost za svoje chyby na společnosti. Pak tedy s přihlédnutím k uvedeným příkladným motivům může docházet k situaci, že člověk si buď vůbec neuvědomí riziko své svobody vůle konat nebo toto riziko podcení a následkem toho se může dostat do velkých sociálních, rodinných a ekonomických problémů.

Jestliže je cílem sociální pedagogiky skutečnost, aby se člověk nedostával do znevýhodnění, je z výsledků představených kasuistik i analyzovaných výsledků dotazníkového šetření patrná velmi důležitá úloha sociální pedagogiky v oblasti výchovy občanů k tomu, aby si uvědomovali závaznost svého konání, aby si uvědomovali rizika, která s sebou zadlužování přináší a aby si uvědomovali i rizika celkového konzumního způsobu života. Prvním krokem k tomuto cíli by dle mého názoru mohlo být zavedení povinného předmětu na druhém stupni základních škol, který by se zaměřoval právě na praktická témata z oblasti společenského života ve vazbě na práva a povinnosti občanů a důsledky, které mohou vyplynout z nezvládnuté životní situace.

Důležitý je také apel na společnost, aby oblast nebankovních půjček více regulovala a kontrolovala.

Svým návrhem na předcházení problémových situací samozřejmě neopomím další úlohu sociální pedagogiky, kterou je pomoc právě znevýhodněným, sociálně slabým, kteří v návaznosti na téma mé práce jsou například nezaměstnaní a lidé bez domova.



## Závěr

Ve své práci jsem se zabývala sociálními riziky uplatňování zásady smluvní volnosti při převodech nemovitostí. Cílem mojí práce bylo představit kasuistiky dvou případů, kdy lidé přistoupili na základě své smluvní volnosti na pro ně nevýhodné podmínky smlouvy o půjčce a podmínku zajištění půjčky právě jejich nemovitostí (bytem). Na základě smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva a smlouvy o smluvním zástavním právu se pak v důsledku své nepřipravenosti, neznalosti a nesoudnosti tito lidé dostali do vážných sociálních, rodinných a ekonomických problémů. Mým druhým cílem bylo získat názory, znalosti a zkušenosti veřejnosti v dané problematice a na základě obsahové analýzy dotazníkového šetření potvrdit či vyvrátit stanovené hypotézy.

Nejprve jsem se ve své práci zabývala právním rámcem potenciálních rizikových převodů nemovitostí a vysvětlila pojmy, které byly podle mě nezbytné pro vysvětlení souvislostí a možných rizik při převodech a zajištění nemovitostí. Dále bylo důležité předložit vymezení pojmů smluvní volnost a právní vědomí, protože pochopení souvislostí mezi těmito pojmy vede k úsudku, že riziky smluvní volnosti jsou více ohroženi lidé sociálně slabí. Dále jsem se zabývala sociálními riziky, která mohou nastat v důsledku nezvládnuté smluvní volnosti při zajišťovacích či zástavních dispozicích s nemovitostmi. V některých případech mohou také právě sociální rizika nebezpečnost smluvní volnosti podmínit.

V praktické části jsem popsala metodiku výzkumného šetření, pro které jsem si zvolila kvalitativní strategii, protože mým cílem bylo představit konkrétní případy formou kasuistiky a popsat, co vedlo oslovené občany k tomu, že přistoupili k podpisu smluv, ve kterých byli ochotni jim poskytnutou půjčku zajistit svým bytem.

Výsledky rozhovorů, které jsem vedla s těmito lidmi, mě vedly k domněnce, že hlavním kritériem, které ovlivňuje rizikovost smluvní volnosti při převodech nemovitostí je sociální nedostatečnost jedinců, kterou může být například nižší vzdělání a z toho plynoucí menší schopnost adaptace na tržní podmínky života v dnešní společnosti, nezvládnutá touha po spotřebních věcech a nezodpovědnost vůči svým rodinám.

Na základě tohoto zjištění jsem si stanovila 3 hypotézy:

Hypotéza I „Většina společnosti si nebezpečnost smluvní volnosti uvědomuje.“

Hypotéza II „Rizika smluvní volnosti jsou vyšší u osob s nižším vzděláním.“

Hypotéza III „Přestože se společnost v právních otázkách ohledně nebankovních půjček zajištěných nemovitostí neorientuje, nevyužívá placených služeb právních odborníků.“

Cílem dotazníkového šetření pak bylo zjistit názory, vědomosti a zkušenosti veřejnosti v dané oblasti a na základě analýzy zjištěných dat ověřit či vyvrátit stanovené hypotézy. Náhodný výběr respondentů do dotazníkového šetření byl determinován pouze věkovou skladbou, tak, aby zajistil rovnoměrné zastoupení populace po dekádách od 20 do 60 let. Poslední skupinou byli respondenti od 60 roků výše.

**Z výsledků šetření vyplynulo, že většina respondentů si nebezpečnost a závaznost smluvní volnosti a následně i smluvní volnosti při převodech nemovitostí uvědomuje. Smluvní volnost představuje riziko pro třetinu respondentů. Pro tuto skupinu je charakteristické nižší vzdělání, větší touha po spotřebních věcech za cenu spotřebitelského úvěru i úvěru zajištěného nemovitostí, menší orientace v právních otázkách v dané oblasti, ale neochota obrátit se v této věci na právního poradce a důvěra v úvěrové společnosti.**

Mohu tedy konstatovat, že všechny tři hypotézy byly potvrzeny. Domnívám se, že cílů, které jsem si na začátku práce stanovila, bylo dosaženo.

Jsem si vědoma skutečnosti, že výsledky dotazníkového šetření, kterým jsem oslovila 100 respondentů, nemohou být jednoznačně vztahovány na celou společnost, ale vzhledem k veřejně známé zadluženosti občanů našeho státu, lze z mé práce určité vztahy dovodit.

Orientace občanů naší společnosti na konzumní způsob života a zadlužování, nedostatečná zodpovědnost a malá připravenost na tržní podmínky života některých z nich ve vazbě na jejich nižší vzdělání, přináší pro sociální pedagogiku nelehký úkol, který směřuje do oblasti výchovy občanů k tomu, aby si uvědomovali nejen rizika konzumního způsobu života a zadlužování, ale i vlastní odpovědnosti a závaznosti

svého jednání. Zde bych doporučovala zavedení povinného vyučovacího předmětu na druhém stupni základní školy, který by odpovídající formou seznamoval žáky s praktickými tématy z oblastí společenského života ve vazbě na práva a povinnosti občanů a seznamoval je s důsledky, které mohou nastat z nezvládnuté životní situace. Z výsledků dotazníkového šetření by tento způsob přípravy žáků pro život přivítalo 89 % dotázaných.

## Resumé

Bakalářská práce se věnuje problematice sociálních rizik smluvní volnosti při převodech nemovitost. Prvním cílem práce je představit formou kasuistik případy, kdy lidé byli ochotni přistoupit k zajištění půjčených peněz svojí nemovitostí (bytem) a z důvodu nesplácení půjčky své obydlí pozbyli. Druhým cílem je z výsledků dotazníkového šetření zjistit zkušenosti, názory a znalosti respondentů v dané problematice.

Teoretická část se zabývá vymezením oblasti možných rizikových převodů nemovitostí, vymezením pojmu smluvní volnosti a právního vědomí, které jsou základem pro pochopení rizikovosti smluvní volnosti a vymezením sociálních problémů jako je chudoba, nezaměstnanost a bezdomovectví, které mohou v důsledku uskutečněných rizikových převodů nemovitostí vzniknout.

V praktické části je popsána metodika a realizace kasuistik a dotazníkového šetření. Analýza výsledků dotazníkového šetření vede k ověření stanovených hypotéz a vyhodnocení okruhu osob, které jsou nejvíce sociálními riziky smluvní volnosti při převodech nemovitostí ohroženy.

## **Anotace**

Bakalářská práce se zabývá problematikou sociálních rizik smluvní volnosti (autonomie vůle) při převodech nemovitostí. Půjčky, které jsou podmíněny zajištěním nemovitosti, vedou své majitele při nesplácení ke ztrátě takto zajištěného domova, v důsledku čehož vznikají sociální problémy bezdomovectví, rozpad rodiny, ztráta zaměstnání. V některých případech mohou také sociální problémy nebezpečnost smluvní volnosti podmínit. Cílem práce je popsat případy rizikových převodů nemovitostí a zjistit názory, znalosti a zkušenosti občanů s touto problematikou a z toho odvodit, kterých sociálních skupin by se sociální rizika mohla týkat.

## **Klíčová slova**

Smluvní volnost, smluvní zástavní právo, zajišťovací převod práva k nemovitostem, rozhodčí řízení, právní vědomí, bezdomovectví, nezaměstnanost, chudoba, zadlužení, vzdělání.

## **Annotation**

This bachelor thesis concentrates on the problems of the social risks of contract liberty (will autonomy) upon assignment of real estates. The loans subject to collateral real estate lead their owners to the loss of such secured home if not paid back. It is closely connected with the social problems of homelessness, break-up of family, loss of employment. The social problems can also catalyse a seriousness of contract liberty in some cases. The goal of this thesis is to describe the cases of risk assignments of real estates and to obtain find out the opinions, knowledge, and experience of citizens in these problems and to deduce thereby what social groups could be affected by these social risks.

## **Keywords**

Contract liberty, lien of a covenant, collateral assignment of title to the real estate, arbitration, legal conscience, homelessness, unemployment, poverty, indebtedness, and education.

## Seznam použité literatury

1. Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
2. Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 40/1993 Sb., o nabývání a pozbývání státního občanství ČR, ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů
7. Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, který novelizoval zákon č. 357/1992 Sb.
8. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
9. Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů
10. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
12. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
13. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník, velký akademický komentář (svazek 1. a 2. podle stavu k 1. 4. 2008)*. Praha: Linde, 2008.
14. BROŽOVÁ, D. *Společenské souvislosti trhu práce*. 1. vyd. Praha: SLON, 2003, ISBN 80-86429-16-4.
15. FIALA, J. a kol. *Občanské právo /I/*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1992, s. 112.
16. GEIST, B. *Sociologický slovník*. Praha: VICTORIA PUBLISHINGT, 1992, 647 s. ISBN 80-85605-28-7.
17. HARTL, P., HARTLOVÁ, H. *Psychologický slovník*. 1. vyd. Praha: Portál, 2000, 776 s. ISBN 80-7178-303-X.
18. HOLUB, J., BOROVSÝ, J. *Občan a vlastnictví*. Praha: Panorama, 1985, 488 s.
19. JANDOUREK, J. *Sociologický slovník*. 1. vyd. Praha: Portál, 2001, 285 s. ISBN 80-7178-535-0.
20. KEJDOVÁ, M., VAŇKOVÁ, Z. *Sociologie a psychologie práva*. Brno: IMS, 2004, 72 s.
21. KEJDOVÁ, M., VAŇKOVÁ, Z. *Základy občanského práva*. Brno: IMS, 2006. 87 s.

22. KRAUS, B. a kol. *Člověk – prostředí – výchova*. 1. vyd. Brno: Paido, 2001, 199 s. ISBN 80-7315-004-2.
23. MADARA, Z. a kol. *Právníký slovník (II. díl)*. Praha: Panorama, 1988, 704 s.
24. MAREŠ, P. *Nezaměstnanost jako sociální problém*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 1994, 146 s. ISBN 80-901424-9-4.
25. RADVAN, E., VAVŘÍK, M. *Metodika psaní odborného textu a výzkumu v sociálních vědách*. Brno: IMS, 2009, 57 s.
26. ŘEHOŘ., A. *Metodologie I*. Brno: IMS, 2004, 76 s.
27. SAMUELSON, P. A., NORDHAUS, W. D. *Ekonomie*. 2. vyd. Praha: 1995, ISBN 80-205-0494-X.
28. SEKOT, A. *Sociologie v kostce*. Brno: Paido, 2002, 142 s. ISBN 80-7315-021-2.
29. ELEK, Š. *Vznik smluvního zástavního práva k movitým věcem*. ASPI ID: LIT15040CZ, článek/autorský text ze dne 7. 1. 1999, Právní rozhledy 1999, č. 1.
30. OLBERTOVIÁ, S. *Katastr nemovitostí*. Závěrečná práce. Bratislava: UK, 2005.
31. PELIKÁNOVÁ, I. *Komentář (Zajištění závazku-Některá ustanovení o zástavním právu)*. ASPI ID: LIT17490CZ, komentář ze dne 30. 1. 1997.
32. PLÍVA, S. *Smlouvy uzavírané podnikatelem*. ASPI ID: LIT4299CZ, článek/autorský text ze dne 1. 7.1995, Právo a podnikání 1995, č. 7.
33. [www.czso.cz](http://www.czso.cz) (9. 3. 2010)

# **Přílohy**

Příloha č. 1: Dotazník



# Příloha č. 1

## Dotazník

Smluvní volnost lze v oblasti převodu nemovitostí popsat jako právo každého člověka uzavřít smlouvu, jakou v rámci mezí zákona chce, ale návazně na to i povinnost tyto smluvní podmínky dodržet. Cílem tohoto dotazníku je zjistit, zda jste se již setkali s riziky, které toto uplatňování svobodné vůle může svému původci přinést. Děkuji Vám za vyplnění tohoto dotazníku, který bude sloužit pouze jako podklad pro moji bakalářskou práci.

1. Do jaké věkové skupiny patříte:

- 20 až 30
- 30 až 40
- 40 až 50
- 50 až 60
- 60 a více

2. Uveďte Vaše nejvyšší dosažené vzdělání:

- základní
- vyučen
- maturita
- vyšší odborné
- vysokoškolské

3. Využili jste nebo byste byli ochotni využít spotřebitelského úvěru pro nákup spotřebních věcí, jako jsou vánoční dárky či zájezd?

- ano
- ne

4. V případě, že jste na otázku č. 3 odpověděli ano, jakým způsobem jste (byste) řešili splácení této půjčky:

- prověřit jednotlivé nabídky pouze od bankovních společností, vše důkladně spočítat a rozvrhnout splátky tak, abych předešel případným problémům
- vybrat si nabídku, která se mi bude zdát výhodná, splácení určitě nějak zvládnou
- o splácení se nestarám, na dluhy neprší

5. Setkali jste se již s nabídkou půjčky od nebankovní společnosti, která měla být zajištěna nemovitostí?

- ano
- ne

6. Využili jste Vy nebo někdo z Vašeho blízkého okolí této nabízené půjčky?

- ano
- ne

7. Za jakých podmínek byste byli ochotni využít půjčky od nebankovní společnosti, která by byla zajištěna Vaší nemovitostí?

- v případě, že bych peníze potřeboval pro nákup věci, kterou momentálně chci a potřebuji
- v případě, že by to byla poslední možnost, jak sehnat peníze, které nutně potřebuji
- v žádném případě

8. Hodnotíte takovou nabídku půjčky od nebankovní společnosti, která by byla zajištěna Vaší nemovitostí, jako pro Vás potenciálně nebezpečnou?

- ano
- ne

9. Jak byste ohodnotili svoje znalosti a schopnost orientovat se v právních otázkách ohledně půjček a zajišťovacích převodů nemovitostí s tím spojených?

- neorientuji se
- orientuji se částečně
- zcela se orientuji

10. Byli byste ochotni využít placených služeb právního poradce při uzavírání smlouvy o půjčce s nebankovní společností, která by byla zajištěna Vaší nemovitostí?

- ano
- ne
- půjčku bych nikdy nepřijal

11. Setkali jste se přímo Vy nebo někdo z Vašeho blízkého okolí se situací, kdy nemovitost, jež byla zárukou půjčky od nebankovní společnosti, propadla ve prospěch věřitele?

- ano
- ne

12. Setkali jste se Vy nebo někdo z Vašeho blízkého okolí se sociálními dopady ztráty nemovitosti na základě nevýhodně uzavřené smlouvy o půjčce od nebankovní společnosti? Vyberte prosím z následujících možností:

- ztráta zaměstnání
- rozpad rodiny
- bezdomovectví

13. Ocenili byste ve škole zavedení povinného předmětu, který by již na druhém stupni základní školy seznamoval se základy práva v praxi a poskytoval návody, jak se v jednotlivých právních situacích, které v běžném životě nastávají, chovat?

- ano
- ne