

Nový zákon o registru smluv a katastr nemovitostí

eFocus

Dne 1. 7. 2016 nabyl účinnosti zákon č. [340/2015](#) Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Jedná se o zákon, jehož přijetí zcela jistě nebylo bezproblémové, přestože celý má pouhých 10 paragrafů (včetně paragrafu stanovujícího účinnost).

Před jeho přijetím probíhala široká diskuse, aby nakonec byl přijat v dosti pozměněné formě než byl původní poslanecký návrh (tisk 42 ze dne 2. 12. 2013). Smyslem zákona je, aby smlouvy uzavírané především státem, ale i kraji a obcemi byly transparentní, aby jejich znění byla veřejně dostupná a každý se s nimi mohl, pokud má zájem, seznámit. Variantně měly být zveřejňovány i objednávky a faktury, což Parlament nakonec neakceptoval, i když v § 3 odst. 2 písm. f) jsou „objednávky a faktury“ omylem ještě uvedeny. Ačkoliv zákon je rozsahem nevelký, již dnes je jasné, že sporných otázek je víc než dost. Ať již je to ustanovení, které stanoví, kdo má povinnost uveřejňovat soukromoprávní smlouvy (§ 2), ustanovení o výjimkách z povinnosti uveřejnění smluv (§ 3), ustanovení o způsobu uveřejnění (§ 5) nebo ustanovení o následcích uveřejnění a zrušení smlouvy (§ 6 a 7).

Zákon o registru smluv nenovelizuje přímo občanský zákoník č. [89/2012](#) Sb., nicméně obsahuje ustanovení o účinnosti některých smluv. V § 6 zákona o registru smluv je stanoveno, že smlouvy podle tohoto zákona nabývají účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv a pokud uveřejněny nebyly, ačkoliv uveřejnění podléhaly, pak po třech měsících ode dne, kdy byla smlouva uzavřena, platí, že je zrušena od počátku (§ 7 odst. 1). Účinnost zákona je stanovena dělená, neboť v § 10 je stanoveno, že zákon o registru smluv nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2016, ale § 6 a 7 mají odloženou účinnost, a to až od 1. 7. 2017.

Je nepochybné, že zákon o registru smluv se významně dotkne praxe katastrálních úřadů, pokud smlouva o nemovitosti, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, bude podléhat uveřejnění v registru smluv. Katastrální úřady totiž budou muset zkoumat u těchto smluv, tak jako u každé vkladové listiny, zda smlouva předložená ke vkladu práva, je účinná [§ 17 odst. 1 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)]. Na základě neúčinné smlouvy nelze provést vklad práva do katastru nemovitostí. Dokladem o uveřejnění smlouvy, tj. dokladem o tom, že smlouva je skutečně účinná, bude potvrzení zasílané Ministerstvem vnitra datovou schránkou tomu, kdo smlouvu předložil k uveřejnění, že smlouva byla uveřejněna (5 odst. 4). V potvrzení budou uvedena metadata smlouvy a potvrzení bude označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Navrhovatel vkladu může toto potvrzení dokládající účinnost smlouvy v elektronické podobě přiložit k návrhu na vklad, jehož přílohou bude uveřejněná smlouva v elektronické podobě. Pokud bude smlouva ke vkladu předkládána v listinné podobě, bude muset být i toto potvrzení předkládáno katastrálnímu úřadu v listinné podobě (konvertované podle zákona č. [300/2008](#) Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů). Pouhým nahlédnutím do registru smluv nemůže mít katastrální úřad za zjištěné, že smlouva předložená ke vkladu je již účinná (tj. byla uveřejněna v registru smluv), protože do registru smluv bude vkládán pouze elektronický obraz textového obsahu smlouvy bez podpisu, bez elektronické značky a bez časového

razítka. Vzhledem k odložené účinnosti § 6 a 7 a dále k tomu, že se tato ustanovení podle § 9 použijí poprvé pro smlouvy uzavřené 1. 7. 2017, povinnost zjišťovat účinnost smluv v důsledku uveřejnění v registru smluv budou mít katastrální úřady až od 1. 7. 2017, přestože smlouvy mají být uveřejňovány v registru smluv již od 1. 7. 2016.

JUDr. Eva Barešová
ČÚZK

Názor byl publikován v rámci vydání EPRAVO.CZ Digital - červenec, srpen 2016.



Nové číslo **EPRAVO.CZ Digital** si můžete stáhnout **ZDARMA** na **App Store**, **Google Play** a **Windows Store**, a to přímo z Vašeho tabletu či chytrého telefonu. Pokud máte již aplikaci staženou, postačí si stáhnout pouze nové vydání. Využít můžete také webový archiv starších čísel na adrese tablet.epravo.cz.



Další články:

- [Nebezpečný návrh novely zákona aneb Cesta do pekel je dlážděna těmi nejlepšími úmysly. Actio popularis - dobrý sluha, ale špatný pán](#)
- [Třpyt a bída DPP](#)
- [Lesk a bída klouzavého mandátu](#)
- [GDPR pro samostatné advokáty](#)
- [GDPR kontra zásada veřejnosti](#)
- [Proboha, nepohrávejme si s myšlenkou na zrušení Senátu - aneb I každý populismus musí mít svou mez.](#)
- [Proč máme málo soudců-mužů? Není to diskriminace?](#)
- [Zpověď týraného dyslekticko-dysgrafického autisty](#)
- [Právo stále bují aneb Právní život](#)
- [Glejt pro podpantofelníka](#)
- [Léto versus generátor spisů aneb Právní život](#)