

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Uveřejňování ceny u smluv o úvěru uzavíraných státními fondy podle zákona o registru smluv

Státní fondy, jako právnické osoby zřizované zvláštními zákony pro finanční zabezpečení zvlášť stanovených úkolů a hospodaření s prostředky pro ně určenými, poskytují fyzickým a právnickým osobám různé formy podpory, mimo jiné, také prostřednictvím účelově vázaného úvěru. V této souvislosti uzavírají státní fondy s příjemci úvěru úvěrové smlouvy, které se primárně řídí obecnou soukromoprávní úpravou v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), v dílčích otázkách (např. výše úrokové sazby, podmínky čerpání úvěru apod.) pak také příslušnými veřejnoprávními předpisy vydávanými ve formě nařízení vlády.



Např. Státní fond rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“) poskytuje úvěry dle vládních nařízení

- č. [100/2016](#) Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let;
- č. [468/2012](#) Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizaci domů, ve znění pozdějších předpisů;
- č. [284/2011](#) Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů, ve znění pozdějších předpisů.

Nehledě na to, že smlouvy o úvěru uzavírané státními fondy s příjemci úvěru jsou dílem smlouvami soukromoprávními a dílem smlouvami veřejnoprávními, není pochyb, že podléhají uveřejnění v registru smluv podle zákona č. [340/2015](#) Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, o uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění zákona č. [298/2016](#) Sb. (dále jen „zákon o registru smluv“), a že státní fondy spadají dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. d) zákona o registru smluv mezi subjekty, které musí jako jejich účastníci takové smlouvy uveřejňovat.

V praxi, konkrétně SFRB, jsou sjednávány smlouvy o úvěru, podle nichž jistina úvěru je v určité sjednané době splacena úvěrovaným (příjemcem úvěru) a její výše je známa již při uzavření takové smlouvy. V době uzavření smlouvy o úvěru je známa také výše kapitalizovaných úroků pro účely výpočtu podpory de minimis. Tato výše není ve smlouvě o úvěru nikde uváděna, nicméně je SFRB vypočtena před podpisem smlouvy o úvěru pro účely podpory de minimis a ve smlouvě je pak

uvedena pouze úroková sazba procentní, např. 2,75% p. a. Naproti tomu výše skutečných úroků je známa až ze splátkového kalendáře, který klient (příjemce úvěru) dostane až po úplném načerpání úvěru.

Za této situace je proto otázkou, jak správně vyplnit u smluv o úvěru údaj o ceně, resp. hodnotě předmětu smlouvy [§ 5 odst. 5 písm. c) zákona o registru smluv], zda tímto údajem bude výše poskytnutého úvěru, tedy výše jistiny, nebo zda by to mohla být výše kapitalizovaných úroků, které SFRB vypočte před podpisem smlouvy o úvěru pro účely podpory de minimis, a zda je vůbec nutné v těchto případech údaj o ceně/hodnotě předmětu smlouvy skutečně vyplňovat.

Způsob uveřejňování smluv podle zákona o registru smluv je v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o registru smluv definován jako vložení elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv. Metadata mají obsahovat nejméně:

- a) identifikaci smluvních stran,
- b) vymezení předmětu smlouvy,
- c) cenu, a pokud ji smlouva neobsahuje, hodnotu předmětu smlouvy, lze-li ji určit,
- d) datum uzavření smlouvy.

Podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv pak platí, že **pokud není smlouva uveřejněna stanoveným způsobem, včetně metadat, nepovažuje se za zveřejněnou v registru smluv**. Toto pravidlo míří proti případným praktikám smluvních stran, které by směřovaly k obcházení zákona uveřejňováním neúplných nebo nečitelných dokumentů.

V této souvislosti je doporučováno ministerstvem vnitra, které vydalo k aplikaci zákona o registru smluv dva metodické návody[1], jak se vyhnout sankčním následkům v případě, že byla smlouva špatně uveřejněna. Doporučení vychází z dikce ustanovení § 5 odst. 7 zákona o registru smluv. V souladu s tímto ustanovením lze uveřejněnou smlouvu nebo metadata smlouvy po jejich uveřejnění opravit ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy se osoba povinná dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o registru smluv dozvěděla o tom, že uveřejnění není souladné se zákonem o registru smluv, a byla-li v dobré víře, že uveřejnění je v souladu se zákonem o registru smluv. Na takto opravenou smlouvu se pak nevztahuje sankce zrušení a ani neúčinnosti. Uvedenou možnost opravy zmiňujeme z toho důvodu, že **k zákonu o registru smluv logicky dosud neexistuje žádná soudní judikatura a interpretačním pramenem jsou v současné době, kromě již uvedených dvou metodických návodů ministerstva vnitra, jen komentář autorů Bouda, P. a kol. Zákon o registru smluv, 1. Vydání, Praha, C. H. Beck, 2016, a články uveřejněné v odborné literatuře**. V těchto pramenech se připouští, že otázka správného uveřejnění metadat není jednoznačně interpretována pro všechny typy soukromoprávních smluv. K tomu pak dodáváme, že **interpretace ustanovení § 5 odst. 5 písm. c) zákona o registru smluv ve vztahu ke smlouvě o úvěru pak v žádném z uvedených pramenů není řešena vůbec**.

Pro smlouvu o úvěru z hlediska její soukromoprávní úpravy v ustanovení § 2395 a násl. OZ, platí, že je zásadně smlouvou úplatnou, jejímž předmětem je přenechání pouze peněžních prostředků, přičemž úplatu za poskytnutí peněžních prostředků představuje úrok; ten se platí jenom za prostředky, které jsou skutečně čerpány. **Ze soukromoprávního pohledu tak předmětem smlouvy o úvěru je poskytnutý úvěr (jistina) a úplatou sjednaný úrok; za sjednaný úrok nelze považovat pouze uvedení příslušné úrokové sazby**.

Ve smlouvách o úvěru uzavíraných SFRB je uvedena jen úroková sazba, a po vyčerpání úvěru se sjednává splátkový kalendář, z něhož vyplývá i skutečná výše úroku. Specifikum smluv o úvěru

uzavíraných SFRB je, že nejzazší zahájení čerpání úvěru stanoví veřejnoprávní předpis, tj. příslušné nařízení vlády, takže k úplnému vyčerpání úvěru může dojít po delší době (např. podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) nařízení vlády č. [100/2016](#) Sb. do 3 let od uzavření smlouvy o úvěru), kdy už smlouva o úvěru musí být v registru smluv dávno uveřejněna.

Ačkoli to zákon o registru smluv nestanoví výslovně, **rozumí se totiž uveřejněním ceny, resp. hodnoty předmětu plnění smlouvy** podléhající uveřejnění v registru smluv podle ustanovení § 5 odst. 5 písm. c) tohoto zákona, **celková resp. úplná cena sjednaná ve smlouvě, resp. celková hodnota předmětu plnění**. Z již uvedeného vyplývá, že **ve smlouvě o úvěru uzavírané SFRB není cena v tomto pojetí sjednána**. Pro uvádění metadat přitom platí, že cena se má uveřejnit primárně jako metadata dle ustanovení § 5 odst. 5 písm. c) zákona o registru smluv. Teprve pokud smlouva cenu neobsahuje, což je případ smluv o úvěru uzavíraných SFRB, **přistoupí se k určení hodnoty předmětu smlouvy a jako metadata se uvede hodnota předmětu smlouvy, lze-li ji určit, tj. lze-li ji určit v době stanovené zákonem o registru smluv pro uveřejnění** (§ 5 odst. 2 – 30 dnů ode dne uzavření).

Komentář C. H. BECK k ustanovení § 5 odst. 5 písm. c) zákona o registru smluv v souvislosti s cenou nebo hodnotou předmětu smlouvy podléhající uveřejnění v registru smluv připouští, že se v dosavadní smluvní praxi vyskytuje řada problematických typů smluv, u nichž je odpověď na otázku, co se rozumí smluvní cenou a jak bude možné určit hodnotu předmětu plnění, poměrně obtížná, a nelze vyloučit ani případy, kdy tuto cenu, resp. hodnotu předmětu plnění, nebude možné určit vůbec, a že i s touto naposled uvedenou, byť výjimečnou eventualitou však zákon o registru smluv počítá a nespojuje s ní fikci neuveřejnění smlouvy. V takovém případě zůstane metadatum § 5 odst. 5 písm. c) ve formuláři neuvedeno.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména na rizika spojená s neuveřejněním smlouvy podle zákona o registru smluv, lze doporučit následující postup při zveřejňování metadat :

- 1. výši poskytnutého úvěru, tedy výši jistiny, uvádět jako metadatum „vymezení předmětu smlouvy“ ve smyslu ustanovení § 5 odst. 5 písm. b) zákona o registru smluv;
- 2. výši kapitalizovaných úroků vypočtených SFRB před podpisem smlouvy o úvěru pro účely výše podpory de minimis uvádět jako metadatum „hodnota předmětu smlouvy“ ve smyslu ustanovení § 5 odst. 5 písm. c) zákona o registru smluv (neponechat tento údaj ve formuláři nevyplněný); pokud je ve lhůtě stanovené zákonem o registru smluv pro uveřejnění smluv a metadat úvěr už vyčerpáný a je určena skutečná výše úroků, je třeba uvést tuto hodnotu.

Uvedený postup podle našeho názoru za současného stavu, kdy v dané oblasti logicky ještě neexistuje jakýkoli judikатурní výklad příslušných ustanovení zákona o registru smluv, nejlépe vyhovuje účelu sledovanému zákonodárcem, tj. zabezpečit transparentní a hospodárné nakládání s veřejným majetkem a s veřejnými prostředky, byť lze v této souvislosti polemizovat, zda se tak stalo zavedením jednoduchých pravidel, jak např. uvádí důvodová zpráva k zákonu o registru smluv.

Mgr. David Dvořák, LL.M., Ph.D.,
partner

JUDr. Roman Buzek,
advokát

[MT Legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Jugoslávská 620/29
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 866 555
Fax: +420 222 866 546
e-mail: info@mt-legal.com

Jakubská 121/1
602 00 Brno 2

Tel.: +420 542 210 351
e-mail: info@mt-legal.com

Bukovanského 1345/30
710 00 Ostrava - Slezská Ostrava

Tel.: +420 596 629 503
e-mail: info@mt-legal.com

[1] Metodický návod - aplikace zákona o registru smluv (soukromoprávní část), 9. června 2017, Metodický návod k aplikaci zákona o registru - odbor eGovernmentu, červen 2017, verze 1.4.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)