

Vážený pan



(dále jen „žadatel“)

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:



V Praze dne 29.10.2019

**Odpověď na žádost o poskytnutí informace**

Vážený pane advokáte,

Státní fond rozvoje bydlení, jako povinný subjekt dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „SFRB“ a „InfZ“), obdržel dne 14.10.2019 Vaši žádost o informace dle § 14 odst. 2 InfZ, a to formou datové zprávy (dále jen „žádost“). Předmětem Žádosti bylo poskytnutí následujících informací:

- (a) *Všechny informace o způsobu posuzování zajištění úvěru poskytnutého podle Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.*
- (b) *Způsob zajištění úvěrů podle bodu (a), které byly poskytnuty povinným subjektem, vztahující se k posledním pěti schváleným žádostem ze strany povinného subjektu. Jedná se zejména o informace v rozsahu velikost úvěru a rozsah a dále způsob zajištění, při poměru dluh vůči hodnotě zajištění.*

Ad. (a)

Na základě Vaší výše uvedené Žádosti a v souladu se zněním zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, si Vám dovoluujeme nejprve oznámit, že SFRB, jako povinný subjekt, nejprve analyzoval možnost poskytnutí požadované informace dle písm. (a). Na základě výkladu § 11 odst. 1 InfZ dospěl SFRB k závěru, že nelze omezit poskytnutí informací o způsobu posuzování zajištění úvěru poskytnutého podle Nařízení vlády č. 284/2011 Sb. z toho důvodu, že se nejedná o vnitřní pokyny, které by neměly dopad na třetí osoby. V rámci zásady dobré správy proto SFRB informace poskytne.

Posouzení dostatečné výše zajištění úvěru podle Nařízení vlády č. 284/2011 Sb. je prováděno vždy ad hoc, tedy pro každý úvěr zvlášť a s ohledem na okolnosti na straně příjemce úvěru, a to za dodržení zásady rovného postupu vůči všem žadatelům. V případě úvěru podle Nařízení vlády č. 284/2011 Sb. je vždy vyžadováno zástavní právo podle § 4 písm. g) Nařízení vlády č. 284/2011 Sb. O dalším zajištění úvěru podle tohoto ustanovení rozhoduje ředitel SFRB, a to na základě doporučení hodnotící komise Státního fondu rozvoje bydlení. Hodnotící komise, která je expertní komisí pro vyhodnocování žádostí o poskytnutí prostředků SFRB, byla ustanovena v souvislosti s otevřením příjmu žádostí do programu

Státní fond rozvoje bydlení | Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 | IČO: 708 56 788

tel.: 234 712 611 | fax: 222 318 868 | e-mail: sekretariat@sfrb.cz | [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

úvěrů na výstavbu nájemních bytů dle novelizovaného nařízení vlády č. 284/2011 Sb. Členy a předsedu hodnotící komise jmenuje ředitel SFRB. Účelem hodnotící komise je především vyhodnocování žádostí o poskytnutí prostředku SFRB v rámci vyhlášeného programu dle Nařízení vlády č. 284/2011 Sb. V rámci vyhodnocení žádostí se hodnotící komise podílí rovněž na stanovení dostatečné míry zajištění úvěru, a to v podobě vyhotovení doporučení k dalšímu zajištění v návaznosti na výši úvěru nezajištěnou zástavním právem. Ředitel SFRB rozhodne o celkovém rozsahu zajištění s ohledem na doporučení hodnotící komise.

Ad. (b)

Žadatel požadoval informace o poměru dluhu k hodnotě zajištění v případě posledních pěti schválených žádostí v programu podle nařízení vlády č. 284/2011 Sb. V případě porovnání hodnoty dluhu vůči hodnotě zajištění je nutno toto provést k určitému datu, neboť dluh je tvořen nesplacenou částí jistiny poskytnutého úvěru, jejíž hodnota se v průběhu času mění a hodnota zajištění je primárně vázána na hodnotu pozemku, která však přibývá postupem času o hodnotu rozestavěné nemovitosti, a následně je tvořena rovněž dalšími zajišťovacími instrumenty, zejm. pak blankosměnkou.

Vzhledem k tomu, že SFRB nemá povinnost vést záznamy o aktuální výši hodnoty zajištění, která by byla tvořena hodnotou zástavy ke dni poskytnutí úvěru včetně navýšení o odhad aktuální ceny rozestavěné nebo modernizované nemovitosti, která by odpovídala výši nesplaceného zůstatku jistiny za dodržení dalších pravidel nařízení vlády č. 284/2011 Sb. a hodnotou dalšího zajištění (zejména v podobě blankosměnky), nemá SFRB tyto údaje k dispozici, a proto je v souladu s § 2 odst. 4 InfZ nemůže SFRB jako povinný subjekt poskytnout. SFRB rozhodl o částečném odmítnutí Žádosti spočívajícím v neposkytnutí přesné hodnoty zajištění úvěru ke konkrétnímu datu na základě Rozhodnutí o částečném odmítnutí Žádosti, které je přílohou č. 1 této Odpovědi. Způsob a rozsah zajištění úvěrů stanovený s ohledem na výše uvedené byl v případě posledních pěti schválených žádostí ve vztahu k výši úvěru následující:

| Poslední aktuálně schválené žádosti | Výše poskytnutého úvěru v Kč | Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 29.10.2019 v Kč | Způsob zajištění úvěru                                                                                                                                                                                    | Rozsah (hodnota) zajištění k rozhodnému datu – 29.10.2019 v Kč* | Odhad budoucí celkové hodnoty zajištění v souladu se zákonem o oceňování majetku v Kč |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                  | 52.000.000,-                 | 45.266.500,72                                       | Zástava pozemku, jehož součástí bude/je úvěrovaná nemovitost a zástava dalšího pozemku spolu s vinkulací pojistného plnění, blankosměnka vlastní s avalem jednatelů společnosti, která je příjemcem úvěru | 6.500.000,-                                                     | 69.780.000,-                                                                          |
| 2.                                  | 57.555.000,-                 | 19.386.589,47                                       | Zástava pozemku, jehož součástí bude/je                                                                                                                                                                   | 1.813.185,-                                                     | 66.622.966,30                                                                         |

|    |               |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |               |
|----|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
|    |               |               | úvěrovaná nemovitost spolu s vinkulací pojistného plnění, blankosměnka vlastní s avalem jednatelů společnosti, která je příjemcem úvěru                                                                                                                                                   |              |               |
| 3. | 232.121.900,- | 0,00          | Zástava pozemku, jehož součástí bude/je úvěrovaná nemovitost a zástava dalšího pozemku spolu s vinkulací pojistného plnění, blankosměnka vlastní s avalem jednatelů společnosti, která je příjemcem úvěru, smlouva o složení jistoty ve výši 3 mil. Kč, finanční záruka ve výši 2 mil. Kč | 13.870.000,- | 250.000.000,- |
| 4. | 79.349.725,-  | 32.551.176,94 | Zástava pozemku, jehož součástí bude/je úvěrovaná nemovitost a zástava dalšího pozemku spolu s vinkulací pojistného plnění, blankosměnka vlastní s avalem jednatelů společnosti, která je příjemcem úvěru                                                                                 | 5.700.000,-  | 84.180.000,-  |
| 5. | 204.131.841,- | 37.692.423,70 | Zástava pozemku, jehož součástí bude/je úvěrovaná nemovitost a zástava dalšího pozemku spolu s vinkulací pojistného plnění, blankosměnka vlastní s avalem jednatelů společnosti, která je příjemcem úvěru                                                                                 | 5.860.000,-  | 215.600.000,- |

\*) hodnota rozsahu zajištění k tomuto datu je v této výši rovna hodnotě zástavy před zahájením stavby s přičtením hodnoty případných finančních záruk a složených jistot. Do této hodnoty není započítána samotná přidaná hodnota tvořená rozestavěnou stavbou a hodnota dalšího zajištění, které nelze přesně vyčíslit (viz výše včetně přílohy č. 1 této Odpovědi).

Státní fond rozvoje bydlení | Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 | IČO: 708 56 788  
tel.: 234 712 611 | fax: 222 318 868 | e-mail: sekretariat@sfrb.cz | [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

V tabulce výše jsou uvedeny pouze ty úvěry, které již byly poskytnuty, tudíž ty, v jejichž případě došlo k nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.

### **Poučení**

Na postup SFRB, jako povinného subjektu dle § 16a odst. 1 InfZ, v rámci poskytnutí této Odpovědi může Žadatel podat stížnost. Stížnost je Žadatel oprávněn podat ve lhůtě do 30 dnů, a to ode dne doručení této Odpovědi Žadateli. Stížnost podává Žadatel na kontaktní adresu SFRB, na kterou podal původní Žádost. Nadřízeným orgánem, který bude funkčně a věcně příslušný rozhodnout o stížnosti Žadatele, je dle § 20 odst. 5 InfZ ředitel SFRB.

### **Seznam příloh**

#### **Příloha č. 1: Rozhodnutí o částečném odmítnutí Žádosti**

  
ředitel Sekce právní SFRB

Vážený pan



(dále jen „Žadatel“)

Státní fond rozvoje bydlení  
Vinohradská 1896/46,  
120 00 Praha 2

## ROZHODNUTÍ

Státní fond rozvoje bydlení tímto dle § 15 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „InfZ“),

### Rozhoduje

**o částečném odmítnutí poskytnutí informací na základě žádosti o informace, která byla Žadatelem podána Státnímu fondu rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“) dne 14.10.2019 v následujícím rozsahu (dále jen „Žádost“):**

SFRB, jako povinný subjekt dle InfZ obdržel dne 14.10.2019 Vaši Žádost o poskytnutí informací, ve které jste žádal o poskytnutí následujících informací:

- (a) *Všechny informace o způsobu posuzování zajištění úvěru poskytnutého podle Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.*
- (b) *Způsob zajištění úvěru podle bodu (a), které byly poskytnuty povinným subjektem, vztahující se k posledním pěti schváleným žádostem ze strany povinného subjektu. Jedná se zejména o informace v rozsahu velikost úvěru a rozsah a dále způsob zajištění, při poměru dluh vůči hodnotě zajištění.*

**SFRB tímto rozhoduje o částečném odmítnutí poskytnutí informací v následujícím rozsahu:**

- I. v rámci písm. (b) neposkytne SFRB Žadateli údaje o poměru dluhu vůči hodnotě zajištění v požadovaném rozsahu.**

### Odůvodnění

**Ad. I.** V případě požadování informace o poměru výše dluhu k hodnotě zajištění je nutno toto porovnání provést k určitému datu, neboť dluh je tvořen nesplacenou částí jistiny poskytnutého úvěru, jejíž hodnota se v průběhu času mění a hodnota zajištění je primárně vázána na hodnotu

Státní fond rozvoje bydlení | Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 | IČO: 708 56 788

tel.: 234 712 611 | fax: 222 318 868 | e-mail: sekretariat@sfrb.cz | [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

pozemku, která však přibývá postupem času o hodnotu rozestavěné nemovitosti a následně je tvořena dalšími zajišťovacími instrumenty, zejm. pak blankosměnkou. Proto, aby toto porovnání mělo odpovídající vypovídací hodnotu, je nutno jej vztáhnout v případě jak výše dluhu, tak hodnoty zajištění ke stejnému datu. Tady je nutno zdůraznit, že SFRB nemá povinnost v průběhu času ověřovat hodnotu spočívající v přírůstcích na rozestavěné nemovitosti, resp. v hodnotě nárůstu celkové hodnoty zástavy. Z tohoto důvodu SFRB nemá tuto informaci k dispozici.

Z § 2 odst. 4 InfZ a z navazující důvodové zprávy a judikatury vyplývá, že nemůže být předmětem práva na informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím vytváření nové informace, kterou povinný subjekt nemá k dispozici a není povinen ji k dispozici mít. Vzhledem k tomu, že SFRB nikdy výše uvedenými informacemi o hodnotě zajištění po poskytnutí prostředků v případě daných příjemců nedisponoval a ani na základě právních předpisů nemá povinnost mít jej k dispozici, SFRB dané informace neposkytne.

Informace spočívající v hodnotě zajištění ke konkrétnímu datu SFRB neposkytne dále z důvodu, že skutečná hodnota zajištění by ani v případě, kdy by SFRB disponoval informací o hodnotě zástavy včetně navýšení o hodnotu rozestavěné nemovitosti, nebyla přesná a konečná, neboť jsou předmětné úvěry zajištěny rovněž blankosměnkou. Případné stanovení hodnoty blankosměnky k příslušnému datu porovnání výše dluhu a výše zajištění je rovněž informací, kterou SFRB nemá k dispozici a ani není povinen jí disponovat, a to již z toho důvodu, že samotné určení této hodnoty by bylo odvislé od hodnoty zbývajících zajištění k tomuto datu (viz výše)..

V rámci dobré správy však SFRB poskytl Žadateli informace o výši zajištění, které má k dispozici a které spočívají v:

- a) hodnotě zástavy před zahájením stavby,
- b) výši dalších zajišťovacích instrumentů (jistin a finančních záruk) a
- c) odhadu budoucí celkové hodnoty zajištění v souladu se zákonem o oceňování majetku.

#### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto Rozhodnutí se Žadatel může odvolat v souladu se zněním ustanovení § 16 InfZ. Odvolání může Žadatel podat do 15 dnů od jeho doručení Žadateli. Nadřízeným orgánem, který bude funkčně a věcně příslušný rozhodnout o odvolání je dle § 20 odst. 5 InfZ ředitel SFRB. Odvolání se podává na kontaktní adresu Podatelny SFRB a je adresováno řediteli Sekce právní Státního fondu rozvoje bydlení.

V Praze dne 29.10.2019



ředitel Sekce právní Státního fondu rozvoje bydlení