

27. 8. 2015

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

Bič na poskytovatele spotřebitelských úvěrů aneb návrh zákona o úvěru pro spotřebitele

Ministerstvo financí ČR předložilo návrh zákona o úvěru pro spotřebitele (dále jen „Návrh“), který by nahradil stávající právní úpravu zákona č. [145/2010](#) Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen „Zákon o spotřebitelském úvěru“) a zároveň by jeho přijetím došlo k implementaci směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení (dále jen „Směrnice“). Spolu s Návrhem byly předloženy také návrhy změn souvisejících předpisů jako např. zákona č. [21/1992](#) Sb., o bankách (dále jen „Zákon o bankách“), nebo zákona č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění (dále jen „Živnostenský zákon“).



Směrnice, až na dvě výjimky (formulář ESIP - Evropský standardizovaný informační přehled, výpočet RPSN), představuje tzv. minimální harmonizaci a členské státy jsou tak oprávněny zavést i regulaci přísnější. Cílem Směrnice je zajištění vysoké úrovně ochrany spotřebitele mimo jiné i v segmentu hypotečních úvěrů. Členské státy této zvýšené ochrany mají docílit zavedením přísnějších pravidel zejména v těchto oblastech:

- Infomační povinnosti vůči spotřebiteli (včetně předsměrných informací)
- Regulace činnosti neúvěrových institucí
- Regulace činnosti zprostředkovatelů včetně registrace a dohledu
- Regulace odměňování pracovníků věřitelů a zprostředkovatelů
- Požadavky na odbornou způsobilost pracovníků věřitelů a zprostředkovatelů
- Zákaz vázaného prodeje
- Ošetření rizika u úvěrů v cizí měně
- Právo na předčasné splacení úvěru na bydlení

Lhůta pro implementaci je Směrnicí stanovena do 21. 3. 2016, což se sice na první pohled zdá být relativně vzdálenou budoucností, nicméně pokud nedojde k přijetí Návrhu v co nejkratší době, bude termín pro zavedení pravidel a procesů stanovených v Návrhu pro bankovní a nebankovní subjekty naprosto šibeniční, a to zejména s ohledem na skutečnost, že mnohé ze změn si vyžádají zcela nové nastavení interních informačních systémů a výraznou úpravu marketingové a smluvní dokumentace.

Lze konstatovat, že Ministerstvo financí v Návrhu nejenom převzalo minimální pravidla stanovená Směrnicí, ale využilo i některé možnosti ke zpřísnění pravidel nad rámec těch uvedených ve Směrnici.

Pro snadnější pochopení následujícího textu dodáváme, že Návrh se vztahuje jak na hypoteční úvěry, které Návrh označuje jako „spotřebitelský úvěr na bydlení“, tak na ostatní spotřebitelské úvěry,

které byly Zákonem o spotřebitelském úvěru regulovány doposud.

Kdo může poskytovat / zprostředkovat spotřebitelské úvěry

Dle dosavadní právní úpravy byly k poskytování spotřebitelských úvěrů oprávněny bankovní subjekty na základě Zákona o bankách, jiné subjekty typu instituce elektronických peněz, poskytovatelé platebních služeb na základě zákona č. [284/2009](#) Sb., o platebním styku, v platném znění, nebo nebankovní subjekty na základě vázané živnosti „*Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru*“ dle Živnostenského zákona.

Dle Návrhu budou nebankovní subjekty oprávněné poskytovat spotřebitelské úvěry pouze za splnění podmínek uvedených v Návrhu, tj. na základě oprávnění k činnosti, které by jim udělila ČNB, a tyto subjekty se budou zapisovat do registru. Oprávnění je navíc časově omezené, což jde nad rámec Směrnice, když je dle Návrhu uděleno na pět let s možností prodloužení na základě zaplacení správního poplatku. Toto oprávnění navíc mohou získat pouze určité typy obchodních korporací (a.s., s.r.o., evropská společnost), jejichž počáteční kapitál činí nejméně 20 mil. Kč.

Podmínky se zpřísní i pro zprostředkovatele nebankovních úvěrů. Doposud bylo postačující získat živnostenské oprávnění – vázanou živnost; dle Návrhu bude i tento typ podnikání podléhat povolovacímu nebo registračnímu režimu u ČNB a činnosti spočívající v poskytování nebo zprostředkování spotřebitelských úvěrů mají být dle návrhu změn Živnostenského zákona zařazeny na seznam činností, které nejsou živnostmi. Zprostředkovatelskou činnost bude možné vykonávat jako:

- a) samostatný zprostředkovatel (udělení oprávnění a registrace);
- b) vázaný zástupce (registrace);
- c) zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru (registrace).

Podmínky pro udělení povolení / registraci jsou shodné (sídlo v ČR, důvěryhodnost, odborná způsobilost, ještě není registrován jako zprostředkovatel), s výjimkou samostatného zprostředkovatele, kde je navíc vyžadováno i pojištění pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou činností zprostředkovatele.

Návrh zavádí v oblasti zprostředkovatelské činnosti princip jednotného „pasu“, s tím, že dohled nad činností vykonává instituce dohledu domovského státu, ale zprostředkovatelé stejně musí dodržet určité podmínky v oblasti odborné způsobilosti osob, které se přímo podílejí na zprostředkování spotřebitelských úvěrů na bydlení.

Dle přechodných ustanovení uvedených v Návrhu subjekty působící na základě živnostenského oprávnění mohou nadále poskytovat / zprostředkovávat úvěry po dobu 2 let od účinnosti zákona, za předpokladu, že do 6 měsíců od účinnosti podají žádost o vydání oprávnění/registraci u ČNB, jinak jejich oprávnění zanikne uplynutím 6 měsíců od účinnosti zákona.

Platby před uzavřením smlouvy

Směrnice v čl. 7 odst. 5 umožňuje členským státům zakázat platby spotřebitele věřiteli nebo zprostředkovateli úvěru před uzavřením smlouvy o úvěru, což je v Návrhu využito. Nejedná se však o bezvýjimečný zákaz, ale povoleny jsou platby za účelem náhrady daní, správních poplatků nebo obdobných poplatků a účelně vynaložených nákladů na ocenění předmětu zajištění. Dle Návrhu je rovněž zakázáno, aby samostatný zprostředkovatel pobíral odměnu zároveň od poskytovatele úvěru i spotřebitele.

Nové informační povinnosti

Co se týče informačních povinností, ať již před nebo po uzavření úvěrové smlouvy, tyto zůstávají ve stejném rozsahu, jako jsou uvedeny v přílohách Zákona o spotřebitelském úvěru, a navíc v souladu se Směrnicí přibyla povinnost:

- i. informovat spotřebitele o tzv. měnovém riziku, pokud je úvěr poskytován v cizí měně a změna směnného kurzu může způsobit změnu výše splátek úvěru a celkovou částku splatnou spotřebitelem,
- ii. povinnost zprostředkovatele poskytnout informace o své osobě, zejména zda je samostatným nebo vázaným zprostředkovatelem nebo kde je možné ověřit jeho registraci,
- iii. v případě zprostředkování úvěru na bydlení je navíc zprostředkovatel povinen informovat spotřebitele o tom, že si může vyžádat údaje o výši provize, kterou poskytují zprostředkovateli jednotliví poskytovatelé úvěru.

Důsledkem porušení informačních povinností ve smlouvě o spotřebitelském úvěru je skutečnost, že takto poskytnutý úvěr je od okamžiku, kdy spotřebitel toto porušení uplatní u věřitele, úročený repo sazbou uveřejněnou Českou národní bankou. Doposud byl v popsáném případě úvěr úročen diskontní sazbou, nicméně obě tyto sazby dosahují momentálně 0,05 %, tudíž jsou důsledky pro věřitele v případě porušení této povinnosti velmi závažné.

Zákaz vázaného prodeje

Návrh zavádí zákaz vázaného prodeje v tom smyslu, že poskytovatel nesmí omezovat spotřebitele ve výběru poskytovatele doplňkové finanční služby, pokud je uzavření úvěrové smlouvy podmíněno uzavřením smlouvy o této doplňkové finanční službě. Tento zákaz není bezvýjimečný a nemá se vztahovat na:

- i. platební nebo spořicí účet, jehož účelem je shromažďování prostředků pro splacení úvěru,
- ii. stavební spoření podle zákona upravujícího stavební spoření, ani
- iii. pojištění vozidla, které je spotřebitelským úvěrem financováno.

Lhůta na rozmyšlenou

Novinkou je zavedení tzv. „lhůty na rozmyšlenou“, kde je spotřebiteli v souladu se Směrnicí poskytnuta lhůta 14 dnů, ve které má možnost prostudovat závazný návrh smluvní podmíněk ke smlouvě o úvěru na bydlení a rozhodnout se, zda smlouvu uzavře. Pokud oznámí spotřebitel v rámci této čtrnáctidenní lhůty, že návrh přijímá, poskytovatel je povinen smlouvu ve znění návrhu uzavřít s tím, že uzavření smlouvy se lze domáhat soudně postupem dle ust. § 1787 občanského zákoníku.

Úvěry v cizí měně

Návrh v souladu se Směrnicí stanoví pravidla pro ošetření rizika v případě úvěrů poskytnutých v cizí měně, a tato úprava se vztahuje nejenom na úvěry na bydlení, ale na všechny spotřebitelské úvěry. Poskytovatel je povinen umožnit spotřebiteli buď změnu měny (na měnu, určenou dle podmínek daných Návrhem, tj. např. měnu, ve které měl spotřebitel hlavní příjem, nebo ve které spotřebitel držel aktiva, z nichž měl být spotřebitelský úvěr splácen, v době, kdy bylo provedeno poslední posouzení úvěruschopnosti ve vztahu k danému spotřebitelskému úvěru) nebo zajistit jiné mechanismy k omezení rizika vyplývajícího ze změny směnného kurzu.

Předčasné splacení úvěru

Návrh dále zavádí právo spotřebitele na předčasné splacení úvěru na bydlení, aniž by věřitel mohl požadovat úhradu nákladů za předčasné splacení, pokud předčasné splacení bylo provedeno:

- i. v období 3 měsíců poté, co věřitel sdělil spotřebiteli novou vyšší úrokové sazby po ukončení fixace,
- ii. v důsledku rozvodu, úmrtí, dlouhodobé nemoci / invalidity spotřebitele, jeho manžela nebo partnera
- iii. do výše 25 % jistiny úvěru ve lhůtě 1 měsíce přede dnem výročí uzavření úvěrové smlouvy.

V ostatních případech předčasného splacení úvěru na bydlení Návrh limituje výši náhrady nákladů, které je věřitel oprávněn požadovat, a to tak, že výše náhrady nákladů nesmí v případě **hypotečních úvěrů** přesáhnout částku úroku, kterou by spotřebitel zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena pevná výpůjční úroková sazba.

V případě ostatních spotřebitelských úvěrů výše náhrady nákladů nesmí přesáhnout:

- i. částku úroku, kterou by spotřebitel zaplatil za dobu od předčasného splacení do skončení úvěru, a zároveň
- ii. 1 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru jeden rok; není-li tato doba delší než 1 rok, nesmí výše náhrady přesáhnout 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru.

Dle přechodných ustanovení uvedených v Návrhu se tato pravidla aplikují na veškeré smlouvy s variabilní úrokovou sazbou, i když byly uzavřeny před účinností zákona a na smlouvy s fixní úrokovou sazbou, kdy po nabytí účinnosti zákona započalo běžet další období fixace.

Omezení sankcí za prodlení

V případě přijetí Návrhu dojde k výraznému omezení plateb souvisejících s prodlením spotřebitele, a to nejen v oblasti úvěrů na bydlení, ale u všech spotřebitelských úvěrů, tato úprava tak jde nad rámec Směrnice. Návrh stanoví omezení pro smluvní pokuty ve výši 0,1 % denně z částky, ohledně které je dlužník v prodlení a také celkové maximum všech smluvních pokut ve výši 10.000,- Kč + 70 % jistiny, maximálně však 200.000,- Kč celkově.

Odklad realizace zástavního práva

Další omezení práv věřitelů se týká realizace zástavního práva. Dle Směrnice mají členské státy přijmout opatření podporující věřitele v tom, aby postupovali s přiměřenou shovívavostí, než zahájí řízení za účelem realizace zástavy. Dle Návrhu je takovým opatřením zavedení šestiměsíční lhůty, kterou je věřitel povinen poskytnout spotřebiteli ke splacení dluhu poté, co mu oznámí, že hodlá prodat nemovitou věc zajišťující spotřebitelský úvěr.

Závěr

Jelikož bylo teprve ukončeno připomínkové řízení (20. 7. 2015) lze předpokládat, že Návrh ještě dozná výrazných změn. Nicméně již v tuto chvíli je zcela zřejmé, že nová právní úprava významně ovlivní podnikání v oblasti spotřebitelských a hypotečních úvěrů a vyžádá si změny v interních informačních systémech bankovních i nebankovních subjektů, a stejně tak i nikoliv kosmetickou úpravu smluvní a marketingové dokumentace.



Mgr. Lukáš Zahrádka,
advokát



Mgr. Katarína Jendželovská,
advokátka

[Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: paha@dhplegal.com

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

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)

- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)