

19. 10. 2016

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

# Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru

Nová úprava spotřebitelských úvěrů se bude vztahovat i na hypoteční úvěry. Dlužníci tak zejména získají zákonnou možnost předčasného splacení a vyšší ochranu v případě prodlení se splácením úvěru.



## Zákon o spotřebitelském úvěru

Dne 1. 12. 2016 se stane účinným nový zákon o spotřebitelském úvěru č. [257/2016](#) Sb. (dále jen „zákon o spotřebitelském úvěru“), který nahradí dosavadní zákon č. [145/2010](#) Sb. upravující danou problematiku. Nová právní úprava obsahuje několik zásadních změn, mezi které patří mimo jiné aplikace právní úpravy spotřebitelského úvěru též na úvěry na bydlení (což bylo předchozí úpravou vyloučeno[1]), přičemž právě tomuto rozšíření se chceme v našem článku dále věnovat.

## Působnost nové úpravy - hypoteční úvěry

Jak je zmíněno výše, zákon o spotřebitelském úvěru se nově bude vztahovat i na hypoteční úvěry poskytované spotřebitelům za účelem financování bydlení. V úvodu zákona o spotřebitelském úvěru je definováno, co znamená spotřebitelský úvěr na bydlení a tento pojem je následně v zákoně o spotřebitelském úvěru rozdělen na tři typy.[2] Za prvé se jedná o úvěr zajištěný nemovitostí nebo její částí („úvěr prvního typu“), za druhé pak úvěr účelově určený zejména k nabytí nemovitosti („úvěr druhého typu“), a za třetí úvěr poskytnutý stavební spořitelnou dle zákona o stavebním spoření („úvěr třetího typu“).

## Předčasné splacení

Obecně lze říci, že zákon ctí zásadu retroaktivity, a nebude se tedy aplikovat na právní poměry vzniklé před jeho účinností. Jako vždy však má i tato zásada své výjimky zapracované v přechodných ustanoveních,[3] které jsou konstrukčně odůvodněné zejména potřebou chránit slabší smluvní stranu a odstranit nadbytečné překážky. Díky těmto výjimkám se tak na určité části smluv uzavřených podle předchozí právní úpravy bude aplikovat úprava nová. Jedná se zejména o úpravu předčasného splacení, kterou lze z pohledu spotřebitele charakterizovat jako výhodnější oproti současné úpravě.

Výhodnost pro spotřebitele spočívá zejména v tom, že bude moci předčasně splatit úvěr bez dříve hrozících pokut, pouze bude muset hradit zákonem předvídané účelně vynaložené náklady na předčasné splacení. Výše těchto nákladů je zákonem zastropována na pro případ, že k předčasnému splacení úvěru na bydlení má dojít v souvislosti s prodejem nemovité věci, která je úvěrem

financována nebo je použita jako jeho zajištění, a to tak, že nesmí přesáhnout 1 % z částky, jež je předmětem předčasného splacení, maximálně však 50000 Kč.[4] Nad rámec uvedeného budou dlužníci z účelového úvěru na bydlení moci splatit i bez nutnosti hradit účelně vynaložené náklady až do výše 25% úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy.[5] Jinými slovy, dlužníci dle tohoto výkladu zákona budou moci splatit své hypoteční úvěry bance (nebo jinému věřiteli) během 4 let bez nutnosti hrazení kompenzace za předčasné splacení. Této výhody si přitom užijí dlužníci-spotřebitelé se zafixovanými úrokovými sazbami po konci fixace a spotřebitelé, kteří mají variabilní zápůjční úrokovou sazbou již ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona o spotřebitelském úvěru.

## Zajištění úvěru

Zákon se snaží více chránit spotřebitele úvěrů na bydlení mimo jiné tím, že omezuje možnosti zajištění úvěru, když konkrétní ochrana spočívá například v tom, že pro zajištění úvěru nemovitostí nelze využít jiného institutu než zástavního práva a jakákoliv jiná ujednání jsou sankcionována zdánlivostí a nepřihlíží se k nim.[6] Další restrikce spočívá například v zákazu zajistit úvěr směnkou nebo šekem.[7]

Dalším významným omezením věřitele je limitace možnosti výkonu zástavního práva, když zástavu (nemovitost) zajišťující spotřebitelský úvěr na bydlení lze zpeněžit až poté co uplyne 6 měsíců od oznámení o započetí výkonu zástavního práva. Do uplynutí této doby má mít tedy dlužník možnost úvěr splatit.[8] Zároveň během této doby platí, že věřitel nemůže dlužníku bránit v prodeji zástavy za účelem dostání svému závazku a dlužník tak může nemovitost zpeněžit sám za účelem splacení svého dluhu. K tomuto důvodová zpráva podotýká,[9] že věřitel by měl „zrušit omezení převodu nebo zajistit výmaz práv zatěžujících nemovitost ve prospěch věřitele po jejím prodeji“ - zákonodárce tedy předpokládá značnou míru kooperace, což bohužel naráží na fakt, že ne vždy jsou strany ochotny smysluplně spolupracovat.

Zajištění spotřebitelského úvěru zástavním právem je dále limitováno proporcionálně vzhledem k hodnotě předmětu zajištění tak, že se nesmí ocitnout ve „zcela zjevném nepoměru“. Zákonodárce ovšem toto omezení nevztahuje na spotřebitelský úvěr na bydlení druhého a třetího typu.[10] Opak by znamenal neúměrné zatížení poskytovatele a omezení jeho možností ochrany, protože právě v oblasti úvěrování bydlení je běžné, že hodnota zastavené věci převyšuje celkovou půjčenou částku. Naopak na úvěr prvního typu se toto omezení vztahovat bude, zejména proto, aby se zamezilo zneužívání zajišťovacího institutu. Pojem „zcela zjevný nepoměr“ není ve světě spotřebitelského úvěru novinkou vzhledem k tomu, že byl obsažen již v dosavadním zákoně o spotřebitelském úvěru.[11] V této věci přitom bude zajímavé sledovat, jak si zejména soudní praxe poradí s tím že „zcela zjevný nepoměr“ je povolený také *v případě, že koupě nebo zachování vlastnictví předmětu zajištění je financováno spotřebitelským úvěrem jiným než na bydlení zajištěným tímto předmětem.*[12]

## Prodlení dlužníka

Pro případ prodlení zákon o spotřebitelském úvěru poměrně jasně vymezuje jeho možné následky pro dlužníka-spotřebitele. Jedná se o náhradu účelně vynaložených nákladů v souvislosti s prodlením, úroky z prodlení a smluvní pokutu.[13] Všechny tyto tři sankce jsou však co do svého rozsahu značně limitovány. Úrok z prodlení nesmí být vyšší než sazba stanovená nařízením vlády č. [351/2013](#) Sb. (v současnosti 8,05 % p.a.). Vynaložené náklady jsou omezeny kritériem účelnosti, tj. nebude se jednat o náklady vzniklé jako šikanózní uplatňování práva.[14] Posledně jmenovaná smluvní pokuta je kategorií samostatnou, avšak do její výše se může započíst i to, co je požadováno na vynaložených nákladech a převyšuje náklady doložené jako účelně vynaložené. Výše smluvní pokuty je limitována

0,1 % denně z částky, s níž je spotřebitel v prodlení. Smluvní pokuta pak celkově nesmí přesáhnout 0,5 násobek celkové výše úvěru, přičemž maximální částka je stanovena na 200 tis. Kč.

## Závěr

Nový zákon o spotřebitelském úvěru dále rozvíjí ochranu spotřebitele v oblasti úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti, když i) umožňuje snazší a levnější předčasné splacení, ii) omezuje možnost zajištění zástavním právem a jeho výkonu, iii) snižuje potenciální dopady prodlení. Na druhé straně samozřejmě jako každá regulace také omezuje smluvní volnost stran.



**Mgr. Lukáš Srbecký,**  
advokát

[CHSH Kališ & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Týn 639/1  
110 00 Praha 1 - Staré Město

Tel.: +420 221 111 711  
Fax: +420 221 111 725  
e-mail: [office@chsh.cz](mailto:office@chsh.cz)

- 
- [1] Viz ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) zákona 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[2] Viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[3] Přejícná ustanovení zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru, § 164 ad.  
[4] Podrobněji viz ustanovení § 117 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[5] Viz ustanovení § 117 odst. 3 písm. f) zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[6] Viz ustanovení § 113 odst. 2 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[7] Z uvedeného však existuje výjimka stanovená pro úvěry účelově určené k nabytí nemovitosti, kdy je takové zajištění možné na dobu přechodnou, není-li na tuto dobu možné dostatečné zajištění zástavním právem (viz ustanovení § 112 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru).  
[8] Ustanovení § 123 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[9] Důvodová zpráva k § 123, str. 143.  
[10] Ustanovení § 113 odst. 1 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[11] Ustanovení § 18a zákona č. [145/2010](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[12] Ustanovení § 112 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[13] Ustanovení § 122 odst. 1 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru.  
[14] Důvodová zpráva k § 122 zákonu č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru, str. 142.

[\*] Text byl aktualizován 1.11.2016

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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 \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)