

9. 11. 2016

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

# Jaké novinky přináší nový zákon o spotřebitelském úvěru

Nový zákon o spotřebitelském úvěru (dále jen „ZSÚ“) publikovaný ve Sbírce zákonů č. 257/2016, nabude účinnosti 1. prosince 2016. Tímto zákonem, jehož deklarovaným cílem je mimo jiné dosažení souladu českých a unijních právních předpisů, byly implementovány směrnice 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS, která je obsažena v zákoně č. [145/2010](#) Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, a dále směrnice 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (dále jen „MCD“).



V důsledku přijetí ZSÚ dochází k zásadním změnám v regulaci poskytování spotřebitelských úvěrů s jednoznačným cílem zvýšit ochranu spotřebitelů. V rámci jednotného režimu na trhu spotřebitelských úvěrů je povinnost ze směrnice MCD řádně upravit udělení oprávnění k činnosti neúvěrovým institucím a dohled nad nimi vztažena na celý sektor spotřebitelských úvěrů. ZSÚ tak poskytuje jednotný právní rámec pro poskytovatele spotřebitelských úvěrů, jakož i pro zprostředkovatele, na straně jedné a spotřebitele na straně druhé.

Dle ZSÚ je spotřebitelský úvěr pojímán velmi široce, když představuje jakýkoli způsob přenechání peněz spotřebiteli včetně odkladu platby. V ZSÚ jsou **nově regulovány** nad rámec úvěrů upravených dosud účinným zákonem o spotřebitelském úvěru **spotřebitelské úvěry na bydlení**, které byly do ZSÚ implementovány směrnicí MCD. Dle ZSÚ je spotřebitelským úvěrem na bydlení úvěr určený na nákup, výstavbu anebo úpravu nemovitosti, úvěr ze stavebního spoření a jakýkoliv úvěr poskytnutý spotřebiteli zajištěný nemovitostí.[1] Další novinkou, kterou ZSÚ zavádí u tohoto typu spotřebitelského úvěru, je **odklad realizace zástavního práva**. Věřitel je oprávněn zástavu zajišťující spotřebitelský úvěr na bydlení zpeněžit nejdříve po uplynutí 6 měsíců poté, co spotřebiteli oznámí, že hodlá prodat nemovitou věc zajišťující spotřebitelský úvěr.[2] Nutno podotknout, že tato lhůta nijak nebrání věřiteli zahájit řízení za účelem prodeje zástavy, tuto zástavu však nesmí prodat dříve, než po uplynutí této lhůty. Současně věřitel nesmí bránit spotřebiteli v prodeji nemovitosti sloužící jako zajištění, tj. měl by zrušit omezení převodu nemovitosti nebo zajistit výmaz práv zatěžujících nemovitost ve prospěch věřitele po jejím prodeji tak, aby tato práva ve prospěch věřitele nesnižovala možnosti spotřebitele nemovitost prodat na volném trhu mimo veřejnou dražbu a nesnižovala cenu takto prodávané nemovitosti.[3]

ZSÚ zavádí **novou kategorii osob oprávněných poskytovat spotřebitelský úvěr, a to nebankovní poskytovatele spotřebitelských úvěrů**. Podle stávající právní úpravy je spotřebitelský úvěr poskytován na základě bankovní licence, v souvislosti s platebními službami podle zákona o platebním styku, nebo v režimu živnostenského podnikání, v rámci vázané živnosti

poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru. Nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů tak mohou nově poskytovat spotřebitelské úvěry pouze na základě oprávnění, které jim udělila Česká národní banka.[4] Nově budou rovněž tito poskytovatelé podléhat dohledu České národní banky. Oproti stávající právní úpravě se tak jedná o zcela zásadní změnu v regulaci těchto subjektů, neboť doposud mohli nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů vykonávat svoji činnost na základě živnostenského oprávnění a podléhali dohledu České obchodní inspekce. Česká národní banka udělí oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru s platností na pět let s tím, že za podmínek stanovených ZSÚ bude moci být prodlouženo o dalších 5 let. Obdobně jako tomu je u jiných subjektů podnikajících na kapitálovém trhu, nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru musí být zapsán do příslušného registru, přičemž může začít provozovat činnost až poté, co je do registru zapsán.

Nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů musí mít počáteční kapitál ve výši 20.000.000,- Kč a po dobu výkonu své činnosti musí udržovat kapitál alespoň ve výši odpovídající 5% objemu poskytnutých a dosud nesplacených úvěrů vykázaných ke konci kalendářního roku.[5] ZSÚ rovněž ukládá nebankovním poskytovatelům spotřebitelských úvěrů informační povinnost vůči České národní bance. Tyto subjekty jsou povinny implementovat postupy a pravidla pro řádné poskytování spotřebitelských úvěrů.[6] Tyto postupy a pravidla zahrnují i pravidla posuzování úvěruschopnosti a pravidla odměňování, která v souladu s požadavky evropského práva nesmí narušovat plnění povinností v oblasti pravidel jednání a nesmí být u osob přímo se podílejících na posuzování úvěruschopnosti závislá na počtu nebo podílu schválených žádostí o spotřebitelský úvěr. Nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů jsou dále povinni implementovat mimo jiné pravidla a postupy vztahující se ke kontrole osob, jejichž prostřednictvím tyto subjekty poskytují spotřebitelské úvěry. Jedná se jak o zaměstnance, tak zprostředkovatele, kteří pro tyto subjekty vykonávají činnost.

ZSÚ rovněž významně dopadá na samotné **smlouvy o poskytování spotřebitelských úvěrů**. Nově **zavádí tzv. „lhůtu na rozmyšlenou“**, kdy bude spotřebiteli poskytnuta lhůta 14 dnů, v níž bude mít možnost prostudovat závazný návrh smluvních podmínek ke smlouvě o úvěru na bydlení a rozhodnout se, zda smlouvu uzavře či nikoliv. V případě, že spotřebitel do 14 dní oznámí poskytovateli nebo zprostředkovateli, že návrh smlouvy přijímá, bude poskytovatel povinen bez zbytečného odkladu smlouvu uzavřít a to na základě předloženého návrhu smluvních podmínek s tím, že uzavření této smlouvy bude možné vymáhat soudně postupem dle § 1787 občanského zákoníku.[7]

Poskytovatelé úvěru musí **řádně posuzovat, zda je spotřebitel schopen úvěr splácet**; v opačném případě bude **smlouva** uzavřená mezi poskytovatelem úvěru a spotřebitelem **od počátku neplatná** a spotřebitel je povinen splatit poskytovateli úvěru **pouze jistinu**, a to za předpokladu, že spotřebitel uplatní neplatnost v **tříleté promlčecí lhůtě** běžící ode dne uzavření smlouvy.

ZSÚ za účelem ochrany spotřebitele **reguluje platby spotřebitele v případě jeho prodlení s úhradou spotřebitelského úvěru**, neboť dle tohoto zákona uplatněná smluvní pokuta nesmí přesáhnout 0,1% denně z částky, ohledně níž je spotřebitel v prodlení. Toto omezení se však neuplatní na souhrn smluvních pokut uplatněných do okamžiku, kdy se úvěr stane v důsledku prodlení spotřebitele splatným, pokud je tento souhrn pokut v kalendářním roce, v němž nebo v jehož části byl spotřebitel v prodlení s plněním povinnosti peněžité povahy, nižší než 3.000,- Kč a pokud výše smluvních pokut zahrnutých v tomto souhrnu uplatněných ve vztahu k prodlení s každou jednotlivou splátkou spotřebitelského úvěru činí nejvýše 500,- Kč. Souhrnné maximum všech smluvních pokut nesmí přesáhnout 50 % celkové výše spotřebitelského úvěru oproti původně navrhovaným 70 %, nejvýše však 200.000,- Kč.[8]

ZSÚ rovněž ve prospěch spotřebitele zavádí **nové podmínky předčasného splacení spotřebitelského úvěru**. Případy, kdy je náhradu nákladů za předčasné splacení (tzv. odškodnění)

možné požadovat, se liší podle toho, zda jde o spotřebitelský úvěr na bydlení nebo jiný než na bydlení. Specificky jsou vyjmenovány případy, kdy není možné požadovat odškodnění za předčasné splacení. U spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení nesmí výše odškodnění přesáhnout 1% předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru, pokud doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem smluvního vztahu přesahuje jeden rok. Pokud je tato doba kratší, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5% předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru. V případě spotřebitelského úvěru na bydlení je možné splatit jednou ročně 25 procent úvěru bez jakékoliv sankce i mimo termín, kdy končí fixační období, a to v měsíci před tzv. výročím smlouvy. Současně je ZSÚ stanoveno, že žádné odškodnění (u obou druhů spotřebitelského úvěru) nesmí přesáhnout částku úroku, kterou by spotřebitel zaplatil během doby od předčasného splacení do sjednaného konce smluvního vztahu.

Ve vztahu k přechodným ustanovením k předčasnému splacení spotřebitelského úvěru na bydlení je důležité uvést, že úprava předčasného splacení spotřebitelského úvěru na bydlení podle ZSÚ se použije i na smlouvy uzavřené před jeho účinností po refixaci zápůjční úrokové sazby (tj. jakmile započalo běžet nové období, po které byla stanovena pevná zápůjční úroková sazba), která nastala za účinnosti tohoto zákona. Dle důvodové zprávy stanovení retroaktivních účinků chrání poskytovatele spotřebitelských úvěrů před hromadným refinancováním stávajících spotřebitelských úvěrů na bydlení motivovaným pouze získáním možnosti předčasného splacení podle nové právní úpravy. U smluv s variabilní zápůjční úrokovou sazbou se úprava předčasného splacení spotřebitelského úvěru na bydlení použije i u smluv uzavřených před účinností SZÚ, neboť zde nejsou náklady věřitele fixovány na delší období jako u úvěrů s pevnou zápůjční úrokovou sazbou a nejsou tak dány důvody, aby se věřitel snažil vydělávat na snaze spotřebitele úvěr předčasně splatit.



**Nikola Faltová**

[Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář](#)

Florentinum  
Na Florenci 15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333  
Fax: +420 225 385 444  
e-mail: [wl@weinholdlegal.com](mailto:wl@weinholdlegal.com)

---

[1] Srov. § 2 odst. 2 ZSÚ

[2] Srov. § 123 ZSÚ

[3] Viz důvodová zpráva k § 123 ZSÚ

- [4] Srov. § 9 ZSÚ
- [5] Srov. § 14 ZSÚ
- [6] Srov. § 15 ZSÚ
- [7] Srov. § 111 ZSÚ
- [8] Srov. § 122 ZSÚ

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

## Další články:

- [Nový daňový režim ESOP v České republice od roku 2026. Posun k ekonomické realitě a mezinárodním standardům?](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Mezinárodní dožádání a lhůta pro stanovení daně: kritéria účelnosti, věcnosti a včasnosti v judikatuře](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Nová úprava kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí](#)
- [Silná koruna: jaké dopady má posilující koruna na české firmy](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Aktuální judikatura k holdingovým strukturám](#)
- [Exkluzivita má svou cenu. NSS se vyjádřil k nájemnému mezi spojenými osobami](#)