

19. 6. 2014

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

K nové evropské regulaci předčasného splácení hypoték

Směrnice Evropského parlamentu a rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 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 „Hypoteční směrnice“), která vstoupila v platnost v březnu letošního roku, směřuje k vytvoření harmonizovaného právního rámce pro poskytování hypotečních úvěrů s vysokou úrovní ochrany spotřebitele. Česká republika, jako jeden z členských států, je povinna Hypoteční směrnici implementovat v dvouleté implementační lhůtě. Jednou z významných a často diskutovaných novinek je i stanovení závazných pravidel pro předčasné splacení hypotečních úvěrů.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Na které úvěrové smlouvy nová právní úprava dopadne

Hypoteční směrnice by měla dopadat na úvěrové smlouvy uzavřené nejdříve 21. března 2016. Úvěrové smlouvy uzavřené před tímto datem by neměly být úpravou Hypoteční směrnice dotčeny, tedy i právo dlužníků z těchto úvěrových smluv na předčasné splacení včetně nákladů s tím spojených by se i nadále mělo řídit zejména vlastními ustanoveními smluvní dokumentace.

Co se týká věcného vymezení smluv o úvěru, které budou předmětem nové regulace, jedná se zásadně o následující smlouvy uzavírané se spotřebiteli (i) smlouvy o úvěru, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti určené k bydlení nebo jiným srovnatelným zajištěním na nemovitosti určené k bydlení nebo které jsou zajištěny právem k nemovitosti určené k bydlení a (ii) smlouvy o úvěru, jejichž účelem je nabytí nebo zachování vlastnických práv k pozemku nebo ke stávající nebo projektované budově.

Směrnice přináší právo spotřebitele na předčasné splacení

Předčasné splacení upravuje článek 25 Hypoteční směrnice, který stanoví, že spotřebitel musí mít právo zcela nebo zčásti splnit své dluhy ze smlouvy o úvěru před uplynutím doby jejího trvání. V těchto případech má spotřebitel nárok na snížení celkových nákladů úvěru, které tvoří úrok a náklady za zbývající dobu trvání úvěrové smlouvy. Hypoteční směrnice však zároveň dává poměrně širokou diskreci národním zákonodárcům při konkrétní úpravě práva na předčasné splacení. Členské státy tak budou moci stanovit různé podmínky pro výkon tohoto práva zahrnující časová omezení, rozdílné zacházení s ohledem na druh úrokové sazby (fixní či pohyblivé) nebo okamžik uplatnění práva, a stejně tak mohou limitovat okolnosti, za kterých může být právo na předčasné splacení uplatněno. Má-li k předčasnému splacení dojít v době, po kterou je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba (tzv. fixace), bude na uvážení národního zákonodárce, zda omezí výkon tohoto práva pouze na situace, kdy bude dán oprávněný zájem spotřebitele na předčasném splacení hypotečního

úvěru (může jít o různé tíživé situace na straně spotřebitele apod.).

Kolik bude stát předčasné splacení úvěru

Hypoteční směrnice současně reguluje i tzv. „poplatky za předčasné splacení“, které se pravidelně objevují u hypotečních úvěrů. Nově by částka placená věřiteli v souvislosti s předčasným splacením měla představovat výhradně spravedlivé a objektivní odškodnění za jeho náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru, avšak neměla by představovat sankci pro spotřebitele. Odškodnění věřitele by v této souvislosti nemělo převyšovat jeho finanční ztrátu. Konkrétní maximální výši poplatku za předčasné splacení Hypoteční směrnice nestanoví, její případná úprava je ponechána na uvážení zákonodárců jednotlivých členských států.

Implementace směrnice

Z výše uvedeného je zjevné, že úprava Hypoteční směrnice přináší pouze obecný rámec právní úpravy týkající se předčasného splacení hypotečních úvěrů. Jak se k úpravě tohoto práva postaví český zákonodárce, není zatím jisté, více napoví konzultační materiál, který v současné době připravuje Ministerstvo financí. Nelze přitom vyloučit, že bude postupovat podobným způsobem, jako v zákoně o spotřebitelském úvěru, tj. např. stanoví max. výši nákladů, kterých se může věřitel domáhat při předčasném splacení. V každém případě by však měl národní zákonodárce respektovat odlišné vlastnosti spotřebitelských úvěrů (ve smyslu zákona č. [145/2010](#) Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, v platném znění) a hypotečních úvěrů (účel úvěru, průměrnou výši jistiny i dobu splatnosti atd.), jakož i vyšší náklady věřitele na zajištění financování hypotečních úvěrů. Pokud by právní úprava odškodnění byla pro věřitele příliš limitující, nelze vyloučit, že se nakonec náklady věřitelů promítnou do ceny úvěru, např. ve formě zvýšení úroků.

Úprava předčasného splacení není jedinou novinkou, kterou Hypoteční směrnice přináší. Obsahuje například regulaci zprostředkovatelů a „nebankovních“ poskytovatelů hypotečních úvěrů, výraznou změnou bude také povinnost uvádět u hypoték RPSN a poskytovat relativně podrobné tzv. předmluvní informace. Podrobný popis veškerých oblastí upravených Hypoteční směrnice však přesahuje možnosti tohoto článku.



Mgr. Jarmila Tornová,
advokátní koncipientka

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: office@glatzova.com



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

Další články:

- [Daňová ztráta a její vliv na lhůtu pro stanovení daně](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)
- [Zaměstnanecké benefity dle ustanovení § 6 odst. 9 písm. d\) zákona o daních z příjmů v roce 2026](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)
- [Převodní ceny v judikatuře a sporech se správcem daně](#)
- [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](#)