

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

Náhrada nákladů poskytovatele spotřebitelského úvěru v souvislosti s jeho předčasným splacením se zaměřením na spotřebitelský úvěr na bydlení

Právní úprava předčasného splacení spotřebitelského úvěru je v aktuální právní úpravě obsažena v ust. § 117 zákona č. [257/2016](#) Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen „SpotřÚ“). V českém právním řádu se nejedná o žádnou novinku, když explicitní zakotvení tohoto oprávnění úvěrovaného bylo obsaženo již v ust. § 11 zákona č. [321/2001](#) Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a následně pak v ust. § 15 zákona č. [145/2010](#) Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů. Každou novou právní úpravou zároveň došlo k poměrnému rozšíření této úpravy. Žádnou výjimkou z tohoto pravidla není ani již zmiňované ust. § 117 SpotřÚ, které předkládanou právní úpravu podstatně rozšířilo zvláště i v oblasti spotřebitelských úvěrů na bydlení. Možností náhrady nákladů poskytovatele úvěru a jejich výši u spotřebitelských úvěrů na bydlení se zabývá předkládaný článek.



Právo na náhradu nákladů

Oproti právu úvěrovaného na předčasné splacení spotřebitelského úvěru stojí na druhé straně právo věřitele (poskytovatele úvěru) na náhradu nákladů, které tomuto věřiteli vzniknou v souvislosti s předčasným splacením. Takové právo poskytovatele nalezneme zakotvené v ust. § 117 odst. 2 SpotřÚ, který stanoví, že: „*Pro případ předčasného splacení spotřebitelského úvěru má věřitel právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením.*“ Věřitel tak nemá nárok na náhradu veškerých nároků, nýbrž jen na náhradu těch, které:

- 1. věřiteli vzniknou v přímé souvislosti s předčasným splacením úvěru – např. zpracování žádosti o předčasné splacení,
- 2. dále tyto náklady jsou účelné – náklady, které vzniknou na základě určitého úkonu, nebudou účelné např. tehdy, když tento úkon bude zpracovávat externista, ale věřitel současně bude disponovat svým vlastním zaměstnancem, který by daný úkon vykonal v rámci svého pracovního poměru (a tedy i levněji),
- 3. a zároveň jsou tyto náklady nutné – tedy se nebude jednat o takové náklady, které věřitel vynaloží nad rámec nezbytnosti – nutné je žádost spotřebitele zaevidovat a vyčíslit dlužnou částku, naopak osobní návštěva spotřebitele za účelem jeho přesvědčování, že má od předčasné splátky ustoupit, jistě nutným nákladem není[1].

Výše náhrady nákladů

V případě, kdy věřitel se svými náklady výše uvedenými kroky „projde“ a tyto náklady tak obstojí, neznamená to, že má automaticky vyhráno a všechny tyto náklady budou uspokojeny v jejich plné výši. Výše náhrady těchto nákladů totiž nikdy nesmí dle ust. § 117 odst. 5 SpotřÚ přesáhnout částku úroků, kterou by spotřebitel zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba. Tento limit se pak uplatní vždy, pokud není stanoveno jinak.

Zároveň dále platí, že i za situace, kdy náklady věřitele projdou výše uvedenými kroky, je jejich náhrada zcela vyloučena v následujících případech (nezávisle na jejich nutnosti, účelnosti a přímé souvislosti):

- 1. Úvěrovaný provede předčasnou splátku v období změny pevné úrokové sazby (ust. § 117 odst. 3 písm. d) SpotřÚ) - předčasné splacení bylo provedeno do 3 měsíců poté, co poskytovatel spotřebiteli sdělil novou výši zápůjční úrokové sazby,
- 2. Úvěrovaný provede předčasnou splátku v důsledku na jeho straně nepříznivých životních událostí (ust. § 117 odst. 3 písm. e) SpotřÚ) - předčasné splacení bylo provedeno v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele v postavení dlužníka ze smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení, nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení,
- 3. Úvěrovaný provede částečné předčasné splacení (ust. § 117 odst. 3 písm. f) SpotřÚ) - předčasné splacení bylo provedeno do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.

Naopak v případě, kdy náklady projdou výše uvedenými kroky a zároveň se nebude jednat o výše uvedenou předčasnou splátku, tak jiné omezení výše náhrady nákladů, krom uvedené částky úroků dle odst. 5 citovaného ustanovení, se obecně u předčasného splacení spotřebitelských úvěrů na bydlení, oproti spotřebitelským úvěrům jiným než na bydlení, neuplatní. Pokud se tedy nejedná o níže uvedený specifický případ.

Tímto specifickým případem a jediným omezením, vyjma výše uvedených kroků a podmínek, je dle ust. § 117 odst. 4 SpotřÚ případ, kdy spotřebitelský úvěr na bydlení je předčasně splácen v souvislosti s prodejem nemovité věci, jejíž nabytí, výstavba nebo zachování práv k této nemovité věci bylo financováno tímto úvěrem nebo kterou byl tento spotřebitelský úvěr zajištěn, přičemž doba trvání spotřebitelského úvěru je alespoň 24 měsíců. Za takové situace může spotřebitel uplatnit omezení výše náhrady po 2 letech od uzavření smlouvy a to tak, že věřitel nemůže požadovat náhradu nákladů vyšší než 1 % z předčasně splacené částky, nejvýše však 50.000,- Kč společně s omezením v odst. 5 citovaného ustanovení.

Závěr

S právem úvěrovaného na předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení je tak úzce spojeno i právo poskytovatele úvěru na nahrazení nákladů, které mu v souvislosti s tímto vzniknou. Jak jsme si nicméně ukázali, tak jejich výše je určitým způsobem regulována a omezována, když zároveň i platí, že ne všechny náklady mohou být a jsou nahrazovány. Jestli je tento stav dostatečným nebo by bylo potřebné ještě více náhradu takovýchto nákladů regulovat, pak ponecháváme na úvaze každého čtenáře.

JUDr. Lenka Příkazská,

advokátka

Mgr. Jan Mučka,
advokátní koncipient

[HSP & Partners advokátní kancelář v.o.s.](#)

Vodičkova 710/31
110 00 Praha 1

Tel.: +420 734 363 336
e-mail: ak@akhsp.cz

[1] Slanina, J., Jemelka, L., Vetešník, P., Wachtlová, L., Flídr, J. Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2017, § 117, str. 578.

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

Další články:

- [Zaměstnanecké akciové opční programy \(ESOP\)](#)
- [Nový režim pro dluhopisové financování](#)
- [Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku](#)
- [Souběh odepření nároku na odpočet daně a ručení za nezaplacenou daň dle rozsudku KONREO](#)
- [Odpovědnost finančních institucí za nesprávné investiční poradenství](#)
- [Vývoj jednání G7/OECD/USA v oblasti Pillar Two](#)
- [Současný trend mikrodomů a mobilních domů z pohledu financování a oceňování](#)
- [Švarcsystém a jeho daňová rizika u dodavatelů i odběratelů služeb](#)
- [Stabilizace úrokových sazeb hypotečních úvěrů a jejich vliv na trh nemovitostí](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc září 2025](#)
- [Pozor IPO fond 2025+ je tu](#)