

19. 12. 2024

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

# Posuzování úvěruschopnosti u spotřebitelských úvěrů

V oblasti finančního práva není asi více diskutovanou otázkou, jaký je vlastně rozsah posuzování úvěruschopnosti žadatelů o úvěr, když se jedná o poskytování úvěrů spotřebitelům. Celá oblast spadá pod zákon o spotřebitelském úvěru z roku 2016 a podléhá regulaci jak České národní banky, tak finančního arbitra. Od 1. září 2024 začala platit novela citovaného zákona, která ale nepřinesla zlepšení v oblasti stanovení požadavků a vodítek, jakým způsobem má poskytovatel úvěrů posuzovat úvěruschopnost jednotlivých žadatelů – spotřebitelů, kteří si přijdou sjednat úvěr.

Novela přinesla určitá zlepšení v jiných oblastech – například přesněji nadefinovala pojem „účelně vynaložených nákladů“ za předčasné splacení některých spotřebitelských úvěrů na bydlení. Zároveň i rozšířila možnosti, kdy je předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení zcela zdarma (případy prodeje nemovitosti za předpokladu, že ji klient vlastní alespoň dva roky, nebo vypořádání společného jmění manželů, které zahrnuje i nemovitost s úvěrem na bydlení). Jedná se o další „bonus“ pro spotřebitele, kteří vedle toho mohou i nadále za určitých okolností splatit hypotéku bez sankce ke konci sjednané fixace. Stejně tak mohou každý rok splatit až 25 procent z jistiny k výročí podpisu úvěrové smlouvy bez jakéhokoliv poplatku.

Nová úprava nastavuje dva režimy výše náhrady nákladů předčasného splacení. Na jedné straně jde o neúčelové úvěry na financování spotřeby (tzv. americká hypotéka), na straně druhé se jedná o tzv. rezidenční úvěry, které opravdu slouží na financování bydlení, a úvěry poskytnuté stavební spořitelnou. Jednoznačně se nyní stanoví, že rozhodují je účel úvěru a není už podstatné, že v obou případech jsou úvěry zajištěné nemovitostí. Novela přináší vyšší ochranu nejen spotřebitelům v případě stanovení stropu u rezidenčních úvěrů, ale také i určitou ochranu poskytovatelům úvěrů, kteří jsou lépe chráněni, pokud se klient rozhodne předčasně splatit svůj úvěr v průběhu fixace úrokové sazby, což někdy vede k vyšším nákladům na zajištění úrokových rizik. Jak jsem zmínil, pomůže to především spotřebitelům v případě stanovení stropu nákladů věřitele u úvěrů, které chtějí dlužníci okamžitě splatit nebo chtějí pouze svůj úvěr refinancovat, protože na trhu objevili lepší podmínky, tj. převést k jinému poskytovateli, který nabízí levnější financování.

Zpřesnění výpočtu nákladů předčasného splacení bude přínosné pro obě strany – jak pro dlužníka z poskytnutého úvěru, tak jeho věřitele, kdy novela nastavuje konkrétní částky, referenční úroky a sazby ČNB, z nichž se náklady počítají, či způsob výpočtu úroku, které se mají použít pro stanovení dlužné částky.

I přes pozitivní přínosy, které zářijová novela zavádí do občas problematického vztahu mezi poskytovatelem úvěru a spotřebitelem, je škoda, že se nepodařilo zpřesnit, jakým způsobem vyhodnocovat úvěruschopnost. Nová úprava přináší pouze dílčí úpravu, že poskytovatel může využít i automatizované modely, což se v praxi ostatně už u převážné většiny poskytovatelů používalo, nebo jenom gramaticky zpřesňuje předmětné ustanovení ohledně posuzování úvěruschopnosti.

Ve své praxi jsem se setkal s několika sankčními řízeními u České národní banky, kdy bylo poskytovatelům vytýkáno, že nedostatečně vyhodnotili úvěruschopnost žadatele o úvěr a přesto mu poskytli úvěr. Ve stávající právní úpravě (a novela nepřinesla v této oblasti nic zásadního) je

posuzování úvěruschopnosti formulováno velmi vágně. Není přesně stanoveno, jaké dokumenty, za jaké období a jaké povahy si má poskytovatel vyžádat, aby mohl poskytnout spotřebiteli úvěr. V případě, že nový zákon velmi konkrétně stanovil výpočet nákladů předčasného splacení, mohl zákonodárce využít této příležitosti, že se zákon upravuje a nastavit také jednoznačná pravidla pro poskytovatele úvěrů, co vlastně mají od spotřebitelů žádat za dokumenty, než mu poskytnou úvěr. Nemuselo by to být stanoveno přímo zákonem (není to ani praktické s ohledem na délku legislativního procesu), stačilo by to jednoduše vyřešit tím, že by zákonodárce uložil České národní bance, aby vydala příslušný prováděcí předpis, který by jednoznačně a konkrétně vyjmenoval, jaké dokumenty se mají od spotřebitelů žádat před poskytnutím úvěru, za jak dlouhé období, jaký je rozsah analýzy předložených dokumentů, která se má provést a další podrobnosti.

V nejméně diskutované oblasti posuzování úvěruschopnosti u spotřebitelských úvěrů by ostatně stačilo, pokud by se iniciativy chopila přímo ČNB a vydala například metodiku, která je běžná v jiných evropských státech, kde bude uvedeno, jaké informace a doklady má zájemce předložit, než získá úvěr. Bylo by to naprosto transparentní a pomohlo by to celému trhu poskytování půjček (spotřebitelských úvěrů), kdy se poskytovatelé často až v rámci kontroly ČNB dozví, že udělali chybu, nebo se musí potýkat (často s účelovými) podněty různých subjektů (včetně advokátů) podávaných k finančnímu arbitrovi za účelem zneplatnění uzavřených spotřebitelských smluv.

Zákon o spotřebitelském úvěru přinesl v roce 2016 mnoho pozitivního a relativně vyčistil trh s půjčkami od lichvářů díky povinnosti požádat o licenci ČNB, i když samozřejmě absolutní a dokonalé řešení neexistuje. Je správné, že zářijová novela přinesla zase další krůček ke zlepšení regulace, ale bohužel neřeší to, co nejméně „pálí“ poskytovatele úvěrů, kteří by nepochybně rádi poskytovali úvěry spotřebitelům v souladu s představami regulátorů, ale chybí jim jednoznačné vodítko (metodika), jakým způsobem posuzovat úvěruschopnost spotřebitelů.



**JUDr. Martin Pros, Ph.D.**

advokát spolupracující s HSP & Partners advokátní kancelář s.r.o. a bývalý náměstek ministra financí



HSP & Partners advokátní kancelář s.r.o.

Vodičkova 710/31  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 734 363 336  
e-mail: [sekretariat.praha@akhsp.cz](mailto:sekretariat.praha@akhsp.cz)

## Další články:

- [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](#)
- [Daňové změny a novinky 2026: Nová pravidla pro zaměstnanecké opce a benefity i změny v DPH u nemovitostí](#)
- [Společníci by neměli fakturovat své společnosti](#)
- [Do 5 milionů EUR bez prospektu cenných papírů - novela ZPKT!](#)