

5. 11. 2015

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

Úprava cizoměnových hypotečních úvěrů v návrhu nového zákona o úvěru pro spotřebitele

Navrhovaným zákonem o úvěru pro spotřebitele („Návrh“), který v současné době projednává vláda, má dojít, mimo jiné, k implementaci směrnice 2014/17/EU o spotřebitelských úvěrech na bydlení („Směrnice“) do českého právního řádu, a tudíž nově k regulaci hypotečních úvěrů, včetně cizoměnových úvěrů.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Jde především o to, že s cizoměnovými hypotékami je spojeno též riziko nepříznivého vývoje směnného kurzu. Dlužník si půjčuje prostředky na bydlení v jiné měně, než jsou jeho příjmy. Pokud dojde k negativnímu vývoji směnného kurzu, nemusí být jeho příjmy dostatečné ke splácení hypotečního úvěru. Např. v Maďarsku se tyto hypotéky poměrně zásadním způsobem podílely na závažné krizi maďarského bankovního sektoru. Vzhledem k tomu, že maďarská centrální banka držela po poměrně dlouhou dobu vysoké úrokové sazby, půjčovaly si maďarské domácnosti úvěry v cizích, příznivěji úročených měnách (zejména ve švýcarských francích), aniž si zcela uvědomovaly kurzové riziko s tím spojené. Když došlo k prudkému propadu kurzu forintu vůči švýcarskému franku, tak stejně prudce vzrostl počet maďarských domácností, které spadly do neschopnosti splácet hypotéky denominované ve švýcarských francích. Tuto vyhrocenou situaci se maďarská vláda pokusila vyřešit mimo jiné moratoriem na výkon hypotekárního zástavního práva a legislativní úpravou umožňující dlužníkům předčasné splacení cizoměnových hypoték za administrativních směnných kurzů, podstatně příznivějších pro dlužníky než reálné směnné kurzy na devizovém trhu. Ztráty pak nesly v Maďarsku působící banky. Aby se zabránilo vzniku podobných extrémů, přichází Směrnice s regulací cizoměnových hypoték.[1]

Vzhledem k výše uvedenému riziku spojenému s cizoměnovými úvěry obsahuje Směrnice ustanovení, jejichž primárním cílem je zajistit, aby byli spotřebitelé adekvátně informováni o kurzovém riziku a mohli svou expozici vůči němu v průběhu trvání úvěru omezit.

Cizoměnové úvěry jsou ve Směrnici, resp. Návrhu definovány jako spotřebitelské úvěry na bydlení, které jsou v okamžiku uzavření úvěrové smlouvy denominovány v jiné měně, než ve které má spotřebitel příjem/držít aktiva, z něhož/z nichž má být úvěr splácen, popř. v jiné měně, než v měně členského státu, v němž má spotřebitel bydliště. Za cizoměnový úvěr tak bude (poněkud nelogicky) považován i úvěr poskytnutý českou bankou, denominovaný v CZK, který je poskytnut osobě s bydlištěm v ČR, ale příjmem v EUR, nebo osobě s příjmem v CZK, ale bydlištěm v jiném členském státě než ČR (což je dle důvodové zprávy k návrhu hlavním argumentem pro omezení transpozice Směrnice pouze na spotřebitelské úvěry na bydlení, a tím pádem nepřenesení problémů

způsobených špatnou legislativou na spotřebitelské úvěry jiné než na bydlení).

Povinnosti věřitelů zajišťující omezení rizik vyplývajících ze změny směnného kurzu stanoví § 116 Návrhu. Poskytovatel musí BUD (1) umožnit spotřebiteli konverzi cizoměnového úvěru na měnu, (a) ve které měl spotřebitel hlavní příjem v době, kdy bylo provedeno poslední posouzení jeho úvěruschopnosti, (b) ve které spotřebitel držel aktiva v době, kdy bylo provedeno poslední posouzení jeho úvěruschopnosti, (c) členského státu, v němž měl spotřebitel bydliště v okamžiku uzavření úvěrové smlouvy, nebo (d) členského státu, v němž má spotřebitel bydliště v okamžiku, kdy o změnu měny žádá, NEBO (2) zajistit jiné mechanismy k omezení rizika vyplývajícího ze změny směnného kurzu mezi měnou, ve které je vyjádřen úvěr a CZK.

Co se týče ad (1), zákon blíže nespecifikuje podmínky, za kterých může k měnové konverzi dojít, a úpravu bližších podmínek ponechává na stranách úvěrové smlouvy. Je zřejmé, že takto relativně široce koncipované právo na měnovou konverzi se promítne do cen cizoměnových hypoték, např. do jejich vyššího úročení. Smluvní úprava měnové konverze ovšem nesmí mít za následek omezení práva spotřebitele využít měnové konverze, tj. nesmí být využívána jako trest či poplatek za uplatnění tohoto práva.

Mezi jiné mechanismy ad (2) může patřit dle recitálu 30 Směrnice i důvodové zprávy k § 116 Návrhu, např. stanovení hranic (kurzové odchylky) nebo vydávání upozornění. Ustanovení preambule směrnice ES má přitom zcela zásadní význam při teleologickém výkladu samotného normativního textu směrnice (viz např. rozhodnutí Evropského soudního dvora ve věci Angelopharm GmbH vs Freie und Hansestadt Hamburg (C-212/91) [1994] nebo Hans Hönig vs Stadt Stockach (C-128/94) [1995]), je tedy třeba k nim vždy přihlídnout při řádné interpretaci normativního textu příslušné směrnice. Domnívám se proto, že vydávání upozornění může být způsobitelným mechanismem k omezení kurzového rizika ve smyslu § 116 odst. 2 Návrhu, pokud to k omezení kurzového rizika postačí. Dostatečnost bude třeba posoudit vždy individuálně. Ke stejnému závěru dospěl např. britský regulátor FCA (srov. čl. MCOB 2A.3.2 MCOP Handbook)[2] a cituje jej i britská Rada poskytovatelů hypotečních úvěrů (Council of Mortgage Lenders v materiálu CML industry approach MCD foreign currency loans).[3]

Za jiný mechanismus ad (2) podle mého názoru nemůže být považováno např. předčasné splacení úvěru, ledaže by bylo spotřebiteli umožněno předčasně splatit cizoměnový úvěr za ještě výhodnějších podmínek, než stanoví § 117 Návrhu. Právo předčasně splatit spotřebitelský úvěr bude mít totiž spotřebitel dle Návrhu vždy, bez ohledu na to, zda je úvěr denominován v cizí měně či nikoli. Jelikož v § 116 Návrhu má poskytovatel povinnost zajistit mechanismus k omezení rizika vyplývajícího ze změny směnného kurzu, nemůže být tato povinnost splněna, pokud by věřitel pouze odkázal na již existující právo spotřebitele předčasně splatit úvěr. Pakliže by byla považována tato ochrana za dostačující, nebyl by tu žádný důvod pro zvláštní ustanovení povinnující poskytovatele k zakotvení odlišných mechanismů ochrany před kurzovým rizikem. Ochrana před kurzovým rizikem by měla podle mého názoru spíše zajistit, aby měl spotřebitel možnost pokračovat ve smluvním vztahu. Má-li poskytovatel přijmout opatření proti riziku změny směnného kurzu, nelze tuto povinnost splnit s odkazem na jinou, již zákonem uloženou povinnost.

Až praxe však ukáže, jaké další mechanismy na omezení kurzového rizika poskytovatelé cizoměnových úvěrů zavedou a které z těchto mechanismů bude považovat ČNB jako orgán dohledu za dostačující, popř. zda vůbec bude pro poskytovatele úvěrů z ekonomického hlediska výhodné cizoměnové úvěry nabízet.



Mgr. Kristýna Kosárová,
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

[1] Shodně srov. Němec, L., Tornová, J.: Jaké změny přinese hypoteční směrnice?, Právní rádce 2/2014.

[2] Veřejně přístupné např. >>> [zde](#).

[3] V materiálu veřejně přístupném např. >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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](#)