

K účelně vynaloženým nákladům, které lze po spotřebiteli požadovat v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

- Předpis**
- zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů (ZSÚ)
 - 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 (MCD)
 - nařízení Komise (ES) č. 1126/2008 ze dne 3. listopadu 2008, kterým se uznávají některé mezinárodní účetní standardy v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1606/2002, ve znění pozdějších předpisů, (EU-IFRS)

- Ustanovení**
- § 117, 90, 92, 95, 106, 110 ZSÚ
 - Recitál 66, čl. 25 odst. 3 MCD
 - IAS 1 a IFRS 9 EU-IFRS

Otázka **Jaké náklady může věřitel požadovat nahradit po spotřebiteli v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení?**

Odpověď Podle § 117 odst. 1 ZSÚ je spotřebitel oprávněn spotřebitelský úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání spotřebitelského úvěru. V takovém případě má spotřebitel právo na snížení celkových nákladů spotřebitelského úvěru o výši úroku a dalších nákladů, které by byl povinen platit v případě, kdy by nedošlo k předčasnému splacení spotřebitelského úvěru.

Podle § 117 odst. 2 ZSÚ má věřitel, pokud si tak sjednal ve smlouvě o spotřebitelském úvěru¹, v případě předčasného splacení úvěru právo po spotřebiteli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením. Výjimkou jsou případy uvedené v § 117 odst. 3 ZSÚ, kdy věřitel nesmí náhradu nákladů předčasného splacení po spotřebiteli požadovat. V ostatních případech nesmí podle § 117 odst. 5 ZSÚ výše náhrady nákladů u spotřebitelského úvěru na bydlení přesáhnout částku úroku, kterou by spotřebitel zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba. Ze znění § 117 odst. 3 ZSÚ plyne, že předčasné splacení spotřebitelského úvěru v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba, je možné vždy bez nároku věřitele na náhradu nákladů.

V případě předčasného splacení spotřebitelského úvěru na bydlení 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, nesmí výše náhrady nákladů podle § 117 odst. 2 ZSÚ přesáhnout 1 % z předčasně splacené výše spotřebitelského úvěru, maximálně však částku 50 000 Kč za podmínky, že doba trvání smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení je delší než 24 měsíců (§ 117 odst. 4 ZSÚ).

¹ Dle § 106 odst. 1 písm. q) ZSÚ musí smlouva o spotřebitelském úvěru na bydlení obsahovat informaci o právu na předčasné splacení spotřebitelského úvěru a o případném právu poskytovatele na náhradu vzniklých nákladů. Soukromoprávní následky neuvedení této informace se řídí § 110 odst. 5 písm. a) ZSÚ: „Neobsahuje-li smlouva o spotřebitelském úvěru v rozporu se zákonem písemnou informaci o některém právu věřitele vůči spotřebiteli nebo o podmínkách, za kterých může věřitel toto právo uplatnit, platí, že věřitel toto právo nemá“. Výše poplatku za předčasné splacení či metoda jeho výpočtu je předepsaným obsahem předmluvních informací poskytovaných žadateli o spotřebitelský úvěr na bydlení ve formě evropského standardizovaného informačního přehledu (§ 95 odst. 2 a příloha č. 4 ZSÚ). Podmínky předčasného splacení v obecné rovině pak musejí být spotřebitelům trvale přístupné podle § 92 odst. 1 písm. q) ZSÚ.

Účelně vynaložené náklady vzniklé věřiteli v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení

Smyslem a účelem § 117 ZSÚ je umožnit spotřebiteli úvěr skutečně předčasně splatit, v souladu s MCD. Z § 117 odst. 2 ZSÚ plyne věřiteli právo na náhradu pouze takových nákladů, které splňují podmínku účelného vynaložení a zároveň souvislosti s předčasným splacením.

Za účelně vynaložené náklady lze považovat pouze takové náklady, jejichž vynaložení je v daném případě věcně nutné a jejichž výše je zároveň odůvodněná. Kritérium účelného vynaložení tak nesplňují náklady na úkony, které nebylo nutné v souvislosti s předčasným splacením provést (např. neodůvodněné cestovní náklady či jiné náklady nadbytečných schůzek se spotřebitelem) nebo jejichž výše je excesivní. Účelně vynaloženým nákladem není dále např. odměna hrazená advokátní kanceláří za provedení standardních administrativních úkonů souvisejících s předčasným splacením v části převyšující náklady na provedení stejného úkonu zaměstnancem poskytovatele. V této souvislosti je nutné upozornit, že v souladu s § 90 odst. 1 ZSÚ mají být informace podle § 117 odst. 6² ZSÚ poskytovány bezplatně.

Kritérium souvislosti s předčasným splacením nesplňují podle ČNB náklady, jejichž existence a výše není ovlivněna tím, zda se spotřebitel rozhodl úvěr předčasně splatit, a pokud se tak rozhodl učinit, kdy splacení provede.

Příkladem nákladů, jejichž náhrada podle § 117 odst. 2 ZSÚ není přípustná, jelikož jde o náklad vynaložený poskytovatelem v souvislosti se sjednáním smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení, nikoliv v souvislosti s předčasným splacením, je provize vyplacená poskytovatelem zprostředkovateli za zprostředkování spotřebitelského úvěru na bydlení. Provize je v tomto případě nákladem vynaloženým cíleně k tomu, aby právní vztah vznikl, nikoliv nákladem souvisejícím s předčasným splacením úvěru³. Vztahuje se k okamžiku sjednání úvěru a je v podstatě volitelným nákladem poskytovatele, který určuje její výši a způsob vyplacení zprostředkovateli. Přípustným nákladem ve smyslu § 117 odst. 2 ZSÚ by mohla být odměna vyplacená zprostředkovateli za úkony skutečně učiněné v souvislosti s předčasným splacením (nemůže tedy jít o odměnu vyplacenou předem za případné budoucí úkony spojené s možným předčasným splacením spotřebitele v budoucnu), pokud by zároveň byla dodržena podmínka, že jde o náklady vynaložené účelně.

Za účelně vynaložené náklady, které vzniknou věřiteli v souvislosti s předčasným splacením podle § 117 odst. 2 ZSÚ, ČNB považuje náklady prokazatelně záúčtované v účetnictví věřitele, na jehož základě se sestavuje účetní závěrka

² Podle § 117 odst. 6 ZSÚ platí, že spotřebiteli, který sdělí poskytovateli svůj úmysl spotřebitelský úvěr na bydlení předčasně splatit, poskytovatel bez zbytečného odkladu poskytne za účelem zvážení důsledků předčasného splacení

- a) vyčíslení dlužné částky, kterou bude muset spotřebitel v případě předčasného splacení zaplatit s rozdělením na jistinu, úrok a další náklady spojené s předčasným splacením,
- b) údaje o výši náhrady nákladů poskytovatele podle odstavce 2 s uvedením veškerých předpokladů pro její výpočet a
- c) informaci o dalších důsledcích předčasného splacení pro spotřebitele, včetně informace o tom, za jakých podmínek nesmí poskytovatel požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení podle odstavce 3.

³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 861/2006. V tomto rozhodnutí se (mimo jiné uvádí): „V posuzovaném případě totiž žalobce vynaložil finanční prostředky na zaplacení provize realitní kanceláří na základě mandátní smlouvy, jejímž předmětem byl závazek této realitní kanceláře vyvíjet za úplatu (provizi) činnost směřující k vytvoření příležitosti pro dovolatele uzavřít smlouvu o nájmu bytu, která byla posléze uzavřena. Účel mandátní smlouvy tak byl naplněn a náklady s tím spojené byly k tomu vynaloženy účelně. Zbytečně vynaloženými se proto nestaly ani poté, co se práva a povinnosti z nájemního vztahu nerealizovala (bez ohledu na to, zda se tak stalo z důvodu porušení smluvních povinností ze strany pronajímatele), neboť šlo o náklady vynaložené cíleně k tomu, aby právní (nájemní) vztah vznikl; délka jeho trvání, způsob či důvody ukončení či jiná práva a povinnosti z toho plynoucí nejsou již rozhodující.....“

věřitele⁴ (IAS 1 a IFRS 9 EU-IFRS, § 3, 7 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů). Za účelně vynaložené náklady nelze považovat „vnitřní (vnitropodnikové) náklady“, tj. náklady vynaložené určitým útvarem věřitele ve prospěch jiného útvaru věřitele, např. náklady z vnitřních úrokových swapů.

Nákladem vzniklým v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení není také snížení úrokových výnosů poskytovatele po předčasném splacení spotřebitelského úvěru na bydlení, ani úrokové náklady poskytovatele z jeho dluhů. V prvním případě se nejedná o náklad, nýbrž o ušlý zisk. Ve druhém případě se nejedná o náklad vynakládaný v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení, ale opět o (marně vynaložený) náklad na poskytnutí spotřebitelského úvěru. Snížení zisku z úrokového rozpětí ani případné (marně vynaložené) náklady refinancování tedy, bez ohledu na jejich označení (např. „náklady ušlých příležitostí“, „náklady na obstarání finančních prostředků“, „výpadek v úrokových výnosech“), nelze podřadit pod účelně vynaložené náklady poskytovatele vzniklé v souvislosti s předčasným splacením úvěru, neboť zde chybí zákonem požadovaná souvislost s předčasným splacením, a tudíž nemohou být předmětem náhrady, kterou poskytovatel může po spotřebiteli podle § 117 odst. 2 ZSÚ požadovat.

Podmínky účelného vynaložení a souvislosti s předčasným splacením budou splňovat zejména administrativní náklady poskytovatele na realizaci předčasného splacení (to jsou náklady související přímo se zpracováním a realizací žádosti spotřebitele o předčasné splacení či jeho oznámením o provedení mimořádné splátky úvěru, typicky tedy poměrné náklady na zaměstnance – plat zaměstnance, který zpracovává žádost o předčasné splacení, poplatky za katastr nemovitostí, poštovné, náklady na tisk a kopírování dokumentů, telefonní poplatky či spotřebované kancelářské potřeby). Může se jednat i o poplatky na případné notářské úkony, které si předčasné splacení vyžádalo.

Poskyvatelé však mohou prokázat splnění podmínek účelného vynaložení a souvislosti s předčasným splacením i v případě jiných nákladů. Tyto náklady by však musely být vynaloženy účelně (v souladu s péčí řádného hospodáře, který předem počítá s tím, že spotřebitel svého práva na předčasné splacení může využít), nesmělo by jít o finanční náklady vynakládané bez ohledu na to, zda je úvěr předčasně splacen či nikoli, a musely by prokazatelně vzniknout v konkrétní výši ve spojitosti s předčasným splacením konkrétního úvěru. Současně platí, že výše úhrady nesmí převýšit finanční ztrátu věřitele.

Datum: 7. 3. 2019

⁴ Tzv. nejedná se o manažerské účetnictví, vnitropodnikové účetnictví a podobné evidence.