**ČBA k problematice předčasného splácení hypotečních úvěrů**

**TISKOVÉ SDĚLENÍ**

27. 07. 2020

**Banky by uvítaly spravedlivé a průhledné nastavení pravidel pro kompenzaci nákladů**

Zákon o spotřebitelském úvěru z konce r. 2016 výrazně posílil postavení spotřebitele na poli spotřebitelských úvěrů. Jednou z nově upravených oblastí, velmi vstřícnou vůči spotřebitelům, byla pravidla pro předčasné splácení úvěrů. Zákon stanovil, že spotřebitel bude moci splatit úvěr kdykoli a poskytovatel úvěru mu v tom nebude moci bránit. Poskytovatel úvěru bude mít nárok na náhradu nákladů, které mu v souvislosti s předčasnou splátkou vzniknou, nicméně výši této náhrady tento zákon silně omezil. A také vymezil řadu případů, kdy poskytovatel úvěru dokonce nemá žádný nárok na náhradu a spotřebitel tak může splatit úvěr, nebo jeho část, bez jakýchkoliv dalších poplatků a splatí tedy pouze dlužnou částku.

U spotřebitelských úvěrů na bydlení je tak například možno splatit bez poplatků 25 % z výše úvěru během jednoho měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy. Klient, který by chtěl tuto možnost maximálně využít, má tedy možnost během čtyř let úvěr zcela splatit, aniž by měl poskytovatel úvěru nárok na jakoukoli náhradu za předčasné splacení. Spotřebitelský úvěr na bydlení může být splacen bez náhrady také v případě, kdy dlužník, nebo jeho manžel či partner zemře, nebo se stane invalidní nebo je dlouhodobě nemocný.

Zákon řeší také situaci, kdy dojde k prodeji nemovitosti, kterou byl úvěr financován nebo Velmi často slouží jako zástava úvěru nemovitost, na jejíž pořízení je úvěr financován. Je však rovněž možné vzít si úvěr na koupi jedné nemovitosti a tento úvěr zajistit nemovitostí jinou. zajištěn. Pokud k takovému prodeji dojde a úvěrová smlouva trvá déle než dva roky, má poskytovatel úvěru nárok na náhradu, ale tato náhrada může být maximálně 1 % z předčasné splátky, nejvýše však 50 000 Kč.

Zákon uvádí ještě tři další situace, při kterých spotřebitel neplatí žádnou náhradu za předčasné splacení úvěru. Jde o případy, kdy bylo předčasné splacení provedeno v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru, dále u spotřebitelského úvěru poskytnutého formou možnosti přečerpání a konečně v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba.

V ostatních případech, kdy by se klient rozhodl předčasně splácet, zákon stanovil možnost, aby věřitel, tedy poskytovatel úvěru, mohl požadovat určitou kompenzaci – tzv. **náhradu účelně vynaložených nákladů**. Zákon však zůstal v tomto bodě vágní a neposkytl zřetelné vodítko, co lze za účelně vynaložené náklady považovat. Tím se otevřel prostor pro různé výklady a založila se tak debata, jaký výklad je správný a jaké řešení je spravedlivé jak z hlediska dlužníka, tak z hlediska poskytovatele úvěru. Výrazným – byť ne jediným aspektem této diskuse je, zda do úhrady účelně vynaložených nákladů lze zahrnout i náklady, které věřitel vynaložil v souvislosti s obstaráním peněz na poskytnutí spotřebitelského úvěru. Je třeba poctivě přiznat, že právní výklady zákona bankami na straně jedné a dohledovým orgánem, tedy ČNB, na straně druhé, se nesešly a toto téma tak nezůstalo z pohledu bank uspokojivě řešeno.

V případě poskytnutí hypotečního úvěru s fixní úrokovou sazbou, což je dominantní praxe na trhu, totiž vzniká bance tzv. otevřená úroková pozice. Jde o to, že princip péče řádného hospodáře, který je v činnosti bank nadřazeným prvkem v byznysových strategiích vyžaduje, aby tato otevřená úroková pozice byla zajištěna proti riziku pohybu úrokových sazeb na trhu, a to např. uzavřením tzv. úrokového swapu nebo financováním prostřednictvím hypotečních zástavních listů se stejnou délkou fixace.

Hypotéční zástavní listy nesou pevný úrok. Když dlužník splatí svůj hypoteční úvěr mimo fixaci úrokové sazby a před jejím vypršením, banka přesto dál musí platit svoje závazky z vydaných HZL bez odpovídajícího krytí výnosovými aktivy (jinými slovy příjmy z úroků z poskytnutých úvěrů). To v prostředí klesajících úrokových sazeb, kdy klienti hledají možnost, jak si zlevnit hypotéku nižším úrokem, znamená pro celou branži miliardové ztráty. Banky tak stojí před těžkou volbou, jak vyřešit tuto nerovnou situaci, kdy na jedné straně vynakládají prostředky na obsluhu klientů, a přitom na straně druhé proti tomu neinkasují příjmy.

Banky nechtějí při předčasném splacení na dlužníkovi vydělávat. Chtějí pouze nahradit rozdíl, který vyplývá z úrokové sazby z předčasně splacené úvěrové smlouvy a z úrokové sazby, za kterou je banka schopna tyto prostředky nově umístit na trhu. Česká bankovní asociace považuje tento princip za spravedlivý.

**Banky chtějí spravedlivou a spotřebitelsky srozumitelnou právní úpravu**

Banky jsou připraveny spolupracovat na takové zákonné úpravě, která bude pro spotřebitele více srozumitelná a poskytne mu v okamžiku zpracování jeho žádosti o úvěr potřebnou informaci, jak bude zpoplatněna skutečnost, že se úvěr rozhodne předčasně splatit. Banky by ovšem také uvítaly zpřesnění právní úpravy tak, aby pravidla hry byla čitelná a také spravedlivá z pohledu vyváženého vztahu mezi věřitelem a dlužníkem. Tento postoj bank není pro ministerstvo financí ani pro Českou národní banku novinkou, a tedy nemůže být překvapením, že se banky snaží na toto téma vést s těmito institucemi dialog.

**Reakce na časté nepřesnosti v médiích**

* Ze shora uvedených důvodů nelze hovořit o tom, že by banky chtěly dlužníka za předčasné splacení úvěru sankcionovat. Slovo sankcionovat je v této souvislosti nevhodné. V případě hypotečních úvěrů se jedná pouze o spravedlivé a průhledné nastavení pravidla pro kompenzaci nákladů, které věřitel (v případě hypotéky banka) v dobré víře nesl a nese v souvislosti s úvěrem, který poskytl.
* Nelze ani hovořit o tom, že by banky porušovaly zákon. Zákon jim umožňuje vyžadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Jde jen o otázku, jak je tento zákon vykládán.

**O České bankovní asociaci**

Česká bankovní asociace vznikla v roce 1990 a je dobrovolným sdružením právnických osob podnikajících v oblasti peněžnictví. V současné době sdružuje 39 členů. Rolí asociace je především zastupovat a prosazovat společné zájmy členů, prezentovat roli a zájmy bankovnictví vůči veřejnosti, podílet se na standardizaci postupů vbankovnictví a na vytváření odborných zvyklostí, podporovat harmonizaci bankovní legislativy s legislativou Evropské unie a vyvíjet aktivitu v informativní a školící oblasti. ČBA je členem Evropské bankovní federace aEMMI.

**Další informace**

**obdržíte na adrese:**

Monika Petrásková,

manažerka PR a komunikace ČBA

monika.petraskova@cbaonline.cz

tel: + 420 733 130 282