

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR  
Letenská 15  
118 10 Praha 1

V Praze dne 30. listopadu 2005  
Č.j.: 35/112827/2005 - 352



## **POZICE ČESKÉ REPUBLIKY K ZELENÉ KNIZE EVROPSKÉ KOMISE HYPOTEČNÍ ÚVĚR V EU**

---

Ministerstvo financí tímto předkládá stanovisko České republiky k Zelené knize Evropské komise ze dne 19. července 2005 o integraci hypotečního úvěru v EU<sup>1</sup>.

Tento dokument byl vypracován na základě konzultací se zástupci Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva spravedlnosti, České národní banky, České bankovní asociace, spotřebitelských organizací a s dalšími experty.

### **1. OBECNÉ KOMENTÁŘE**

Vítáme konzultační proces k integraci hypotečního úvěru v EU organizovaný Evropskou komisí. Věříme, že jeho výsledky přispějí k přijetí takových opatření, která povedou k omezení nebo odstranění překážek integrace hypotečního trhu a zajistí dosažení předpokládaných přínosů integrace uvedených v analýze přínosů a nákladů<sup>2</sup>. Cílem integrace by měl být výkonnější a konkurenceschopnější trh hypotečních úvěrů podílející se na růstu hospodářství a usnadňující pohyb pracovních sil, který bude zároveň respektovat a ochraňovat zájmy spotřebitelů.

Zájmem České republiky je podporovat snahy vedoucí k integraci hypotečního trhu, k maximalizaci jeho efektivity a ziskovosti, při zachování vysoké míry ochrany zájmů spotřebitele a efektivního konkurenčního prostředí. Předkládané odpovědi České republiky jsou s tímto základním postojem plně v souladu.

V rámci jednotlivých kapitol Zelené knihy Evropská komise formulovala 33 otázek, ke kterým Česká republika zaujímá následující stanoviska.

---

<sup>1</sup> [http://europa.eu.int/eur-lex/lex/LexUriServ/site/cs/com/2005/com2005\\_0327cs01.pdf](http://europa.eu.int/eur-lex/lex/LexUriServ/site/cs/com/2005/com2005_0327cs01.pdf)

<sup>2</sup> [http://www.europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/2005-report-integration-mortgage-markets\\_en.pdf](http://www.europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2005-report-integration-mortgage-markets_en.pdf)

## **2. OCHRANA SPOTŘEBITELE**

### **2.1. Poskytování informací**

*1. Má být kodex chování nahrazen závaznými právními předpisy, nebo má zůstat dobrovolný?*

Kodex chování má být nahrazen závaznými právními předpisy.

Cílem Kodexu chování (dále jen “Kodex“)<sup>3</sup> bylo zajistit průhlednost a porovnatelnost předsmulvních informací o půjčkách na bydlení jednotně v rámci EU. Podle následné implementační studie<sup>4</sup> však svého cíle nedosáhl a implementace jeho pravidel byla nejednotná a neuspokojivá. To naznačuje, že samoregulační mechanismy se v této oblasti neosvědčily.

Efektivita, včasnost, transparentnost poskytování informací a jejich vyváženost a porovnatelnost v rámci celé EU jsou jedním z předpokladů integrace hypotečního trhu. K dosažení těchto cílů je třeba zajistit jednotnou aplikaci, interpretaci a následný dohled nad dodržováním těchto pravidel. To je však možné pouze cestou závazné regulace v režimu maximální harmonizace stanovené nejlépe v nařízení EU vytvořené s využitím zkušeností s fungováním Kodexu a Evropského standardizovaného informačního přehledu (European Standardised Information Sheet - dále jen „ESIS“)<sup>5</sup>.

*2. Jaké informace se mají spotřebitelům poskytovat? Je třeba pečlivě hledat rovnováhu mezi nedostatkem informací a jejich přemírou.*

Zájemce o hypoteční úvěr hledající podrobnější informace ve stádiu před nákupem hypotečního úvěru by měl obdržet takové informace, které ho inspirují k dalšímu postupu při výběru vhodného produktu. Předsmulvních informace by měla obsahovat i informaci o riziku a dopadech neplnění závazků ze strany klienta a sloužila by ke srovnání nabídek podobných produktů různých poskytovatelů hypotečních úvěrů. Základním požadavkem je srozumitelnost těchto informací, neboť nejde o právní dokument, ale základní informaci o produktu. Tato oblast je klíčová v rámci posílení transparentnosti na trhu hypotečních úvěrů.

<sup>3</sup> C (2001) 477. Dobrovolný kodex chování o poskytování předsmulvních informací pro úvěry na bydlení. V angličtině Voluntary Code of Conduct on pre-contractual information for home loans. EK vydala v roce 2001 k podpoře tohoto samoregulačního nástroje Doporučení č. 2001/193/ES o předsmulvních informacích, které mají být poskytnuty spotřebitelům poskytovateli nabízejícími půjčky na bydlení.

[http://www.europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement\\_en.pdf](http://www.europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement_en.pdf)

<sup>4</sup> Zavádění a účinnost dobrovolného kodexu chování o poskytování předsmulvních informací pro úvěry na bydlení, Institut finančních služeb, 2003.

[http://europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report\\_en.pdf](http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report_en.pdf)

<sup>5</sup> ESIS je součástí Kodexu.

Míra předsmulvních informací musí být vyvážená. Doporučujeme držet se struktury Kodexu a ESIS. Některé prvky ESIS by měly být konkretizovány, aby byla zajištěna větší porovnatelnost. Součástí předsmulvních informací by měl být také standardizovaný slovník odborných výrazů.

V rámci EU by měly být stanoveny jasně a jednotně způsob a metoda výpočtu roční procentní sazby nákladů (dále jen „RPSN“).

*3. Komise považuje za naprosto zásadní, aby se předsmulvní informace poskytovaly ve fázi, která spotřebitelům umožní vybrat si poskytovatele porovnáváním jejich nabídky. Lze takovou fázi vzhledem k rozdílným zvyklostem a právním předpisům jednotlivých členských států vymezit jednotně pro celou EU?*

V České republice je možné, aby klient obdržel veškeré potřebné informace (dle struktury Kodexu/ESIS) před podpisem smlouvy a před tím, než začnou vznikat oběma stranám náklady (např. na ocenění zástavy; placené dotazy do klientských registrů apod.)

Doporučujeme poskytnout co nejvíce informací podle ESIS již ve fázi porovnávání produktů při zjišťování jednotlivých konkurenčních nabídek, tedy v momentu, kdy projeví poprvé zájem o možnost sjednání hypotečního úvěru. Přisun obecných informací a určitá míra individualizace předsmulvních informací by mohly být zajištěny zejména cestou internetu, aby klient mohl v nejvyšší možné míře produkty porovnávat již z domova a nikoli až v okamžiku sjednávání smlouvy. Při potřebě dodatečných informací nebo větší míře individualizace může informace získat na vyžádání (v obchodních místech bank nebo prostřednictvím jiných metod vzdáleného přístupu, př. ADC – Advanced data connector).

*4. Má se tento režim poskytování informací vztahovat jen na poskytovatele úvěrů, nebo i na ostatní, např. na zprostředkovatele? Jak lze dodržování tohoto režimu, ať již závazného či dobrovolného, zajistit?*

Ano, všichni poskytovatelé a zprostředkovatelé hypotečních úvěrů by měli dodržovat stejná pravidla.

I ostatní by měli mít povinnost poskytovat informace podle režimu, který se vztahuje na poskytovatele úvěrů. Zprostředkovatelé by měli závazně poskytovat obecné informace a sadu informací v rámci rozsahu ESIS, pokud klient projeví zájem o zprostředkování hypoteční smlouvy.

Banky a zprostředkovatelé by měly povinnost si vzájemně sdělovat dostatečné informace. Otázka zprostředkovatelů bude řešena Evropskou komisí horizontálně pro oblast finančních služeb, zatím by bylo vhodné stanovit tento požadavek v závazném předpisu upravujícím poskytování informací (viz výše).

## 2.2. Poskytování rad a zprostředkování úvěrů

5. Má být poskytování poradenství vypůjčovateli povinné, nebo dobrovolné?  
6. Mají se podmínky vztahovat na všechny skutečně udělené rady, ať jsou poskytovány povinně, nebo dobrovolně (např. podmínky ohledně standardů poradenství, sankce za jejich nedodržení, předběžné informování o poplatcích, podmínky o úloze poradce a o předání informací na trvanlivém nosiči dat)?

Obecné poradenství poskytovatele úvěrů i zprostředkovatele o konkrétních produktech poskytovatele úvěrů by měl dostávat klient při poskytování informací v rozsahu podobném ESIS již v předmluvní fázi a mělo by být povinné a v souladu s podmínkami stanovenými v normě EU.

Specializované poradenství by mělo být buď za úplatu, nebo dobrovolné, přičemž je žádoucí, aby bylo kvalitní, nezávislé, úplné a transparentní. Zejména pro poradenství za úplatu je nutné zajistit legislativně tyto podmínky. Předpokládáme, že problém poradenství bude obecně řešen EK na horizontální úrovni.

Ohledně standardů pro předávání informací preferujeme písemné nebo elektronické (email) poradenství, protože jiná forma vede ke sporným výkladům a k možné realizaci nerovnovážného informačního postavení.

## 2.3. Předčasné splacení dluhu

7. Má být právo na předčasné splacení uzákoněno, nebo má být předmětem volby? Pokud má být uzákoněno, má být umožněno, aby se spotřebitel tohoto práva vzdal? Za jakých podmínek? Má být toto právo předmětem vyrovnání ve formě poplatků?

Právo na předčasné splacení hypotečního úvěru by mělo být stanoveno přímo v právní úpravě a toto právo nesmí být spotřebiteli odňato. Spotřebitel se nemůže dopředu vzdát svého práva. Právní předpis by tedy měl stanovit, že spotřebitel má právo na předčasné splacení a že ve smlouvě o úvěru musí být vždy zakotvena předčasná splatnost a její podmínky.

V případě, že při uplatnění práva na předčasné splacení bude spotřebitel povinen hradit určité poplatky, je nutno, aby tato informace byla spotřebiteli sdělena již v rámci předmluvních informací (ESIS) a dále při uzavírání smluvního vztahu (byla součástí smlouvy), a aby byl spotřebitel informován o způsobu jejich výpočtu a stanovení s vyloučením jakýchkoli smluvních pokut za předčasné splacení.

Navrhujeme dále stanovit v rámci EU právo na splacení celého nebo části hypotečního úvěru k datu ukončení fixace úrokové sazby, které by nemělo být zpoplatněno.

Vyšší míra regulace není vzhledem k možnému negativnímu dopadu na konkurenční prostředí vhodná.

*8. Jak se mají tyto poplatky (stanovené zákonem nebo dohodnuté ve smlouvě) vypočítat? Nemají být stanoveny závazné horní hranice, jako je tomu v některých členských státech?*

Nepřikláníme se k zakotvení horních limitů, neboť konstrukce odškodnění vyplývá z aktuálních rozdílů úrokových sazeb, které nelze předvídat do budoucna. Poplatek za předčasné splacení tradičně odráží ztrátu, resp. nedosažený plánovaný zisk z důvodu ztráty úrokových výnosů z rezervovaných zdrojů. Metodika a způsob kalkulace poplatku by měly být jednotně stanoveny v rámci EU s možností přizpůsobení různým formám hypotečních úvěrů a jejich financování.

*9. Jakým způsobem má být spotřebitel o otázkách předčasného splacení informován? Je zde prostor pro zvyšování obecné informovanosti spotřebitelů?*

Spotřebitel musí obdržet jasně a zřetelně informace ohledně předčasného splacení jednak na základě předmluvních informací, a jednak v rámci smlouvy o úvěru. Spotřebitel by měl být informován o podmínkách vzniku povinnosti platit poplatek, o způsobu jeho výpočtu a stanovení.

V současné době je prostor zejména pro zvyšování kvality informovanosti, zejména prostřednictvím jednotného poskytování závazných předmluvních informací. Otázka vzdělávání spotřebitelů by měla být na poli finančních služeb řešena horizontálně a obecně, a to se zapojením systému základního a vyššího vzdělávání.

## **2.4. Roční procentní sazba**

*10. Co je účelem roční procentní sazby? Informace? Možnost porovnání? Obojí?*

Účelem RPSN je informování i možnost porovnání. RPSN je druh informace srozumitelně a stručně umožňující spotřebiteli porovnat rozdílné konkurenční produkty. Správné nastavení pravidel pro RPSN je jedním z předpokladů dosažení integrace hypotečního trhu.

11. Měla by být stanovena norma EU pro metodu výpočtu a pro položky nákladů na úvěr?
12. Pokud ano, jaký druh nákladů na úvěr by tato norma EU měla zahrnovat?
13. Komise uvítá názory na to, jaké výhody má poskytování zvláštní informace o všech nákladech na úvěr, které nejsou v roční procentní sazbě specifikovány, a o konkrétních projevech roční úrokové sazby, např. v měsíčních nákladech nebo v celkových nákladech na úvěr.

Pravidla pro metodu výpočtu a pro položky nákladů na úvěr by měla být stanovena závazně normou EU stejně jako ostatní pravidla pro poskytování informací.

Vzhledem k tomu, že RPSN je hlavním nástrojem umožňujícím snadnou porovnatelnost produktů, měly by jeho podmínky být co nejvíce konkretizovány a harmonizovány. RPSN by měl obsahovat veškeré náklady, které musí být spotřebitelem zaplacený bance v souvislosti se sjednáním hypotečního úvěru a které jsou v době poskytnutí informace finančně vyjádřitelné. Položky placené bance, které nebudou zahrnuty do základu pro výpočet RPSN, by měly být jasně uvedeny a vyčísleny a jejich případný efekt na RPSN vysvětlen a uveden například v amortizační tabulce.

Uvítali bychom studii zabývající se konkrétně RPSN, možnostmi jeho nastavení v rámci EU a otázkou, zdali je možné jednotné nastavení RPSN v celé EU, aby opravdu efektivně plnil svou roli hlavního nástroje pro porovnání produktů.

## 2.5. Regulace úrokových sazeb a rozpětí úrokových sazeb

14. Jaké důsledky budou mít tyto závazné horní hranice úrokových sazeb na integraci trhu (včetně všech jejich vztahů k produktu, jako je financování založené na zajištění nemovitostí a pojištění hypotéky)?

Nesouhlasíme se stanovením horní hranice úrokové sazby. Stanovení pevné maximální úrokové sazby v právním předpise EU konkrétní hodnotou by mohlo být bariérou rozvoje podnikání v době fluktuace a časově omezeného zvýšení úrokových sazeb a ceny peněz. Kritické hranice výše úroků jsou v České republice chráněny obecnými ustanoveními o lichvě a zákazu zneužívání postavení podnikatele na trhu.

15. Nemělo by se toto téma prošetřit raději v širších souvislostech než jen v kontextu hypotéky?

Ne.

*16. Zabraňují taková omezení integraci trhů?*

Domníváme se, že ano. Existují rizikové kategorie klientů, u kterých je vyšší úroková sazba nutná. Vzhledem k tomu, že při vstupu nových hráčů na trh se tito orientují právě na klienty, kteří kvůli své rizikovosti byli odmítnuti stávajícími hráči na trhu, mělo by toto omezení negativní vliv na přeshraniční aktivitu poskytovatelů úvěrů. Dále uvádíme, že produkty typu equity release jsou obecně rizikovější, což je třeba odrazit ve vyšší úrokové míře.

*17. Jaký dopad mohou mít na rozvoj konkrétních produktů, např. na produkty financování založeného na zajištění nemovitostí?*

Regulace horních limitů úrokových sazeb by mohla vést k omezení nebo znemožnění poskytování rizikovějších produktů, a tedy k zániku trhu takových produktů. Přes jejich rizikovost jsou tyto produkty na trhu potřebné. Vyšší míra rizika se odráží ve vyšší úrokové sazbě. Nesouhlasíme se zavedením stropu na úrokové sazby.

## **2.6. Úvěrové smlouvy**

*18. Komise uvítá názory na přínos standardizace formátu hypotečních smluv, např. prostřednictvím nástroje 26. režimu.*

Nesouhlasíme se standardizací formátu hypotečních smluv. Tento krok je nadbytečný, banky by poté nemohly nakládat individuálně s klienty. Větší důležitost spatřujeme v zajištění transparentnosti a porovnatelnosti předmluvních informací (viz výše). Přínos ze standardizace formátu hypotečních smluv není pro klienta významný, v době podpisu smlouvy je klient o koupi hypotečního úvěru již rozhodnut, a to na základě předmluvních informací. Navíc by kvůli snížení konkurence nemělo prakticky smysl o integraci uvažovat, jelikož by tím zanikla pozitiva z velmi různorodé a diverzifikované konkurence regulované různými právními řády. Podporujeme standardizaci předmluvních informací, což považujeme za dostatečné.

## **2.7. Vynucování a opravné prostředky**

*19. Měla by Komise členskými státy stanovit povinnost, aby v oblasti hypotečních úvěrů zajistily existenci těchto alternativních nápravných prostředků?*

Ano.

Podporujeme používání alternativních prostředků řešení sporů mezi smluvními stranami jako alternativu k soudnímu a arbitrážnímu řízení. V tomto ohledu podporujeme horizontální řešení pro celou oblast finančních

služeb. V rámci integrovaného hypotečního trhu bude nutné zajistit zejména efektivní fungování těchto nápravných prostředků při řešení přeshraničních sporů. V tomto ohledu by měl být zejména využit systém FIN-NET (Consumers Complaints Network for Financial Services). V současné době v České republice začínají přípravné práce na zákonu o finančním ombudsmanovi, který by měl mimo jiné alternativně rozhodovat spory z poskytování hypotečních úvěrů.

*20. Komise uvítá názory na způsoby, jak posílit důvěryhodnost existujících systémů alternativních prostředků nápravy, zejména v oblasti hypotečních úvěrů.*

Je třeba zajistit, aby alternativní nápravné systémy byly dobře přístupné, efektivní, levné a nezávislé a aby jejich rozhodování bylo transparentní, kvalitní a rychlé. To by se mělo zajistit v rámci přípravy směrnice o určitých aspektech mediace v občanských a obchodních věcech<sup>6</sup>. Rozhodnutí orgánu alternativního řešení sporů musí mít po nabytí právní moci právní závaznost (mělo by být exekučním titulem), jinak by celé řízení nemělo příliš smysl. Měla by existovat možnost ukončit spor také uzavřením smíru, s právními účinky smíru soudního, tedy aby byl rovněž exekučním titulem.

Tím by však nemělo být dotčeno právo účastníka domáhat se přezkumu u soudu, aby bylo naplněno právo na spravedlivý proces ve smyslu čl. 6 Evropské úmluvy o lidských právech.

---

<sup>6</sup> COM (2004) 718 v konečném znění. Návrh směrnice Evropského parlamentu a Rady o některých aspektech zprostředkování v občanských a obchodních záležitostech.



### **3. PRÁVNÍ OTÁZKY**

#### **3.1. Rozhodné právo**

21. Ustanovit v budoucím nařízení pro rozhodné právo týkající se spotřebitelských smluv o hypotečním úvěru zvláštní režim. Tento režim by sestával z práva platného pro smlouvy o hypotečních úvěrech a z práva platného pro smlouvy o zajištění pohledávek.

22. I nadále podřizovat hypoteční úvěrové smlouvy obecným zásadám, které, jak je uvedeno v Římské úmluvě, v podstatě znamenají, že se smluvní strany mohou svobodně rozhodnout, jakým rozhodným právem se smlouva bude řídit, s výhradou uplatnění (za určitých podmínek) kogentních ustanovení práva země, v níž má spotřebitel bydliště.

23. Vyloučit uplatnění kogentních ustanovení o ochraně spotřebitele v případě hypotečních úvěrů, jsou-li splněny některé podmínky, např. že na úrovni EU existuje vysoký stupeň ochrany spotřebitelů.

Hypoteční úvěry by neměly být podřizovány dvojímu právnímu režimu a dělbě rozhodného práva na právo rozhodné pro úvěrovou smlouvu a pro smlouvu o zřízení hypoteční zástavy, nýbrž by měly podléhat právnímu režimu jednotnému. Dle našeho názoru je v případě hypotečních úvěrů poskytnutí úvěru natolik pevně svázáno se zástavou, tj. s nemovitostí, že by se obě smlouvy - úvěrová a zástavní, měly řídit stejným právem - právem polohy nemovitosti (*lex rei sitae*).

Naše pozice v této otázce přitom vychází z pojetí zástavy obsaženého v ustanoveních §§ 152-174 občanského zákoníku, dle kterého má zástava zajišťovací, akcesorickou funkci a vznik a trvání zástavního práva jsou nerozlučně spjaty s existencí zajišťované pohledávky (tedy s úvěrem). Český právní řád nepřipouští tzv. vlastnickou hypotéku.

Domníváme se, že kolizní problematika by měla být upravena komplexně v rámci jednoho právního nástroje – v nově připravovaném nařízení Řím I.

Jsme si vědomi toho, že tato úprava činí problém pro přeshraniční poskytování hypoték. Východiskem by mohla být eurohypotéka, ve které by byla jasně zakotvena pravidla pro přeshraniční poskytování hypoték i s ohledem na práva spotřebitele (dále viz naše odpověď k otázce č. 30).

#### **3.2. Úvěruschopnost klientů**

24. Komise, volíc stejný přístup jako v případě spotřebitelských úvěrů, se domnívá, že prioritou má být zajištění přeshraničního přístupu do databází na nediskriminačním základu. Komise uvítá k této otázce další názory.

Souhlasíme s postojem Evropské komise. Pro rozvoj přeshraničního poskytování hypotečních úvěrů je nutné zajistit přístup do databází na

nediskriminačním základu a principu reciprocity. Spolu s tím by bylo vhodné sblížit nastavení národních databází, zejména co se týče charakteru ukládaných informací. V delším časovém horizontu by bylo vhodné vytvořit celoevropskou databázi dlužníků s jednotným přístupem pro všechny členské země EU.

### 3.3. Ocenění nemovitosti

*25. Jaký by byl přínos jednotné normy EU pro proces oceňování a pro odhadce?*

*26. Jakého přínosu by Komise dosáhla zajištěním vzájemného uznávání oceňovacích norem jednotlivých států?*

Otázka náležitého zajištění hypotečních úvěrů se jeví jako rozhodující z hlediska bankovního dohledu a její chybné řešení může mít negativní vliv nejen na přeshraniční aktivitu, ale i na stabilitu bankovního systému. Je třeba zejména zajistit, aby nedocházelo k nadhodnocení ceny nemovitosti.

Podporujeme přijetí jednotného standardu EU stanovícího zásady pro oceňování nemovitostí pro hypoteční úvěry a jednotnou certifikaci odhadců, kteří mohou vystavovat uvedené odhady spojené s veřejně dostupnou databází takových odhadců například na internetu. Odhady vyhotovené dle uvedených standardů by pak byly uznávané v rámci EU.

### 3.4. Postupy výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí

*27. Komise uvítá názory na přístup ke zlepšení postupů výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí. Tento přístup má několik fází: zaprvé se shromáždí informace o nákladech a délce trvání těchto postupů ve všech členských státech a o jejich účinnosti při ochraně zájmů všech zúčastněných stran, poté se tyto informace předloží ve formě pravidelně aktualizované přehledové tabulky a nebude-li tento postup dlouhodobě efektivní, zváží se navržení ráznějších opatření.*

Souhlasíme s přístupem navrženým Evropskou komisí.

Obavy z v některých případech dlouhého, netransparentního a nejistého vykonávacího řízení jsou překážkou pro integraci hypotečního trhu. Souhlasíme s navrženým postupem EK vzhledem k tomu, že dosažení významné harmonizace cestou závazných norem EU v oblasti vykonávacího řízení je nereálné a je na členských státech, aby zajistily optimální fungování vykonávacího řízení.

Dále uvádíme, že v současné době nejsme schopni dle statistik soudních agend přesně vyhodnotit průměrnou délku vykonávacího řízení; ze statistiky za rok 2004 vyplývá, že největší množství vykonávacích řízení je pravomocně skončeno v období do 6 měsíců od doručení návrhu na zahájení řízení soudu

(81,31%), následují řízení v délce od 1 do 3 let (8,55%), od 6 měsíců do 1 roku (7,15%), od 3 do 5 let (1,87%), od 5 do 7 let (0,62%) a přes 7 let (0,5%). Pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti pak nejsou vedeny zvláštní statistické údaje.

V letošním roce probíhá zavádění kompletní změny statistického sběru dat o řízeních před tuzemskými soudy, z nichž by pro rok 2005 měla vzejít daleko podrobnější a dle jednotlivých ukazatelů propracovanější statistika. Totéž se týká i průměrných nákladů řízení, resp. řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti.

### 3.5. Daň

*28. Komise hledá informace o obdobných nebo jiných překážkách v oblasti zdanění v případech přeshraničního poskytování hypoték, které mohou omezovat svobody stanovené právem EU.*

V analýze nákladů a výnosů integrace evropských hypotečních trhů, kterou nechala vypracovat EK, byla ČR označena za zemi, která svou úpravou osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu diskriminuje zahraniční subjekty vydávající hypoteční zástavní listy.

Tento nesoulad s právem EU bude vyřešen novelizací zákona o daních z příjmů, která se nachází v závěrečné fázi legislativního procesu. Novelizace novou úpravou osvobození úrokových výnosů od daně z příjmů u hypotečních zástavních listů zrovnoprávní hypoteční zástavní listy vydávané podle zákona o dluhopisech s obdobnými instrumenty vydávanými v zahraničí. Obdobnost zahraničního instrumentu bude zkoumána v každém individuálním případě.

Dále uvádíme, že poskytovatelé úvěrů na bydlení se nedomnívají, že zde existují překážky z daňového hlediska.

## **4. ZAJIŠTĚNÍ HYPOTÉKY**

### **4.1. Katastry nemovitostí**

*29. Před dalším posouzením uvítá Komise další informace na toto téma.*

Zlepšení pravidel upravujících registry nemovitostí je dalším předpokladem integrace hypotečního trhu. Z přeshraničního hlediska je v první řadě nutné zajistit jednotný obsah těchto registrů a jeho právní jistotu. Dále jejich věrohodnost, aktuálnost a transparentnost. Případné žaloby a jiné právní kroky vedoucí ke zpochybnění vlastnických práv k nemovitostem uvedeným v katastru by měly být v katastru evidovány co nejdříve po jejich vzniku a instituce, které takové úkony přijímají nebo rozhodují by měly mít povinnost toto do registrů nahlašovat (tzn. hlavně soudy, notáři, exekutoři, konkursní správci atd.). Měl by být samozřejmě zajištěn i snadný dálkový přístup k těmto informacím. Podporujeme aktivity Evropské komise směřující k dosažení těchto cílů a doporučujeme pokračovat v podpůrné roli Evropské komise při dalším rozvoji uvedených vlastností národních katastrů. Doporučujeme také pokračovat v podpoře projektu EULIS (European Land Information Service)<sup>7</sup>. Návratnost evropské investice do těchto systémů by měla být zajištěna zejména prostřednictvím diferencovaných poplatků za užívání tohoto nadnárodního přístupu.

V národním měřítku České republiky je podobný systém dálkového přístupu k údajům v katastru již používán bankami a dalšími institucemi, je plně funkční a plní svoji důležitou funkci. I z hlediska poplatků pro uživatele je tento systém levnější než osobní vyzvednutí výpisu z katastru. Dovolujeme si připomenout, že z našeho hlediska budou tyto práce úspěšné pouze tehdy, zapojí-li se všechny země EU obdobně jako u úvěrového registru hypoték.

### **4.2. Eurohypotéka**

*30. Komise uvítá názory na téma proveditelnosti a potřebnosti eurohypotéky. S posouzením tohoto tématu v každém případě posečká na výsledky probíhajících iniciativ.*

26. režim by výhradně jako paralelní režim mohl být alternativou k ryze národním hypotečním smlouvám, který by řešil určité problémy pramenící zejména z akcesority zástavní smlouvy. Měl by být proto dále důsledně analyzován. Neměl by omezit konkurenční prostředí, jehož zachování je podmínkou úspěšnosti integrace.

Koncept Eurohypotéky však nevyřeší jiné překážky integrace hypotečního trhu. Pro jeho efektivní fungování bude stále třeba dosáhnout harmonizace v dalších oblastech, která odstraní nebo omezí ostatní překážky a vyšší

<sup>7</sup> Pro další informace viz [www.eulis.org](http://www.eulis.org).

náklady přeshraničního poskytování hypotečních úvěrů (např. standardy oceňování nemovitostí, vykonávací řízení, registr nemovitostí, konkurzní právo).

## **5. FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU**

Podporujeme vytvoření sekundárního trhu s hypotečními úvěry. Domníváme se však, že k vytvoření pan-evropského sekundárního trhu v nejbližší době dojít nemůže, protože existuje mnoho překážek a národních specifíků.

Konkrétně je třeba posílit standardizaci vedení nemovitostních registrů (katastrů nemovitostí) v členských státech a zápisů do nich a vytvořit jednotný informační systém pro registry nemovitostí různých států, aby i zahraniční zástavní věřitelé měli přístup k informacím o nemovitostech v jiných členských státech, na nichž vážně v jejich prospěch zástavní právo.

Dalším bodem, který je potřeba provést, je zrychlení řízení o realizaci zástavy v případě neplnění ze strany dlužníka, eventuálně zavést institut tzv. „propadlé zástavy“. Dále je třeba zdůraznit nejednotnost v oceňování nemovitostí v jednotlivých členských státech, která by mohla být odstraněna zavedením jednotných evropských norem pro oceňování nemovitostí.

V České republice rovněž neexistuje možnost segregace majetku, proto majetek special purpose vehicle (dále jen „SPV“) je součástí konkursní podstaty 100% vlastníka, což oslabuje pozici vlastníků dluhopisů vydaných tímto SPV, a tím i rating těchto dluhopisů.

*31. Komise má v úmyslu zřídit k tomuto účelu pracovní skupinu zainteresovaných subjektů, aby prošetřila potřebu a povahu akce ohledně aspektů (primárního i sekundárního) financování hypotečních úvěrů.*

Plně podporujeme ustanovení odborné pracovní skupiny, která by zanalyzovala možnosti přeshraničního refinancování hypotečních úvěrů a zabývala se vhodnou mírou regulace poskytovatelů hypotečních úvěrů, kteří nejsou úvěrovými institucemi, s ohledem na možná rizika a finanční stabilitu.

*32. Komise má zájem o posouzení toho, do jaké míry lze celoevropský trh financování hypoték podporovat iniciativami trhu, např. normami pro dokumentaci a vymezením modelů pro činnosti přeshraničního financování.*

Nebráníme se žádné iniciativě trhu ohledně standardizace modelů pro refinancování. Domníváme se však, že by tyto iniciativy měly být řízeny a zajišťovány na evropské úrovni tak, aby se zajistila jednotná podoba takových norem a modelů. V závislosti na dosažené míře integrace se budou optimální modely a normy pro jednotlivé národní trhy v určitých aspektech lišit.

*33. Komise má v tomto ohledu zájem o názory na to, zda hypoteční úvěry mají být nezbytně činností vymezenou pouze pro úvěrové instituce, nebo zda a za jakých podmínek by taková činnost mohla být vykonávána institucemi, které nepřijímají zálohy nebo zpětně splatné částky, a nevztahuje se na ně tudíž definice EU vymezující úvěrové instituce ani žádná s nimi spojená pravidla obezřetnosti.*

Poskytování hypotečních úvěrů by nemělo být omezeno pouze pro úvěrové instituce. V České republice specializovaní poskytovatelé hypotečních úvěrů existují. Pro všechny subjekty poskytující hypoteční úvěry musí existovat stejné podmínky pro poskytování úvěrů a stejná úprava v rámci EU.

## **6. ZÁVĚR**

Hypoteční trhy jsou rozhodující pro celkovou ekonomiku nejen jednotlivých členských států, ale i EU. Je zřejmé, že v současnosti nelze mluvit o jednotném trhu s hypotečním úvěrem a že evropský hypoteční trh má obrovský potenciál. Jedná se však o velmi komplexní a citlivou problematiku, která zasahuje do mnoha oblastí a ovlivňuje život každého jednotlivce a hospodářství celé EU. Je proto třeba k ní přistupovat s maximální odpovědností a na základě podrobných dopadových analýz jednotlivých legislativních opatření.

Domníváme se, že integrovaný trh s hypotečním úvěrem v EU je realizovatelný a povede k celkovým přínosům pro ekonomiku jednotlivých členských států i EU, zlepšení konkurenčního prostředí a k posílení pozice spotřebitele při vyhledávání a sjednávání hypotečního úvěru. Konkrétní přínosy dalších kroků budou záležet na tom, jak se podaří odstranit překážky pro fungování přeshraničního hypotečního trhu. Některé sice mohou být odstraněny závaznou evropskou legislativou. Řada z nich je však odstranitelných jen v dlouhodobém horizontu a za aktivní role členských států při sjednocování pravidel v oblastech, ve kterých je účinná evropská regulace těžko proveditelná. V některých oblastech bude také důležité využívat možností samoregulačních mechanismů pro celou EU.

Na závěr uvádíme, že jsme postrádali, že se Zelená kniha nezabývá otázkou definice hypotečního úvěru. Jednotná a jasná definice je důležitá, aby odstranila pochybnosti o tom, k čemu se návrhy evropské právní úpravy vztahují. Z našeho pohledu by definice měla obsahovat povinné znaky hypotečního úvěru, např. zajištění zástavním právem k nemovitosti (pozitivní definice) a dále skutečnosti, které znamenají, že úvěr již hypotečním úvěrem není (negativní definice).