ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA
NA PŘÍKOPĚ 28
115 03 PRAHA 1

Sekce licenčních a sankčních řízení

V Praze dne 6. října 2022
Č. j. 2022/102661/570
Ke sp. zn. Sp/2021/456/573
Počet stran: 41

P Ř Í K A Z

Česká národní banka (dále též jen „správní orgán“) jako orgán dohledu nad finančním trhem podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a orgán dohledu nad oblastí poskytování spotřebitelských úvěrů podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o spotřebitelském úvěru**“), rozhodla dle ustanovení § 90 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**přestupkový zákon**“) ve spojení s ustanovením § 150 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), v řízení se společností IMMO Leasing, SE, IČO 242 47 014, sídlem Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8 - Karlín, na základě protokolu o kontrole ze dne 27.10.2021, č. j. 2021/110568/CNB/650, takto:

Společnost IMMO Leasing, SE, IČO 242 47 014, sídlem Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8 - Karlín, se uznává vinnou, že

(i) v období od 25.6.2020 do 21.5.2021 v šesti prověřovaných úvěrových případech, poskytla spotřebitelské úvěry bez toho, aby předtím posoudila úvěruschopnost spotřebitele na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací, když

- **v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 25.6.2020, řádně a úplně nezjišťovala a neověřovala měsíční výdaje spotřebitelky, ačkoliv měla k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovila fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**
- **v úvěrovém případu [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 10.8.2020, řádně a úplně nezjišťovala a neověřovala měsíční výdaje spotřebitele, kdy namísto toho paušálně stanovila fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**
- **v úvěrovém případě spotřebitelky [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 17.12.2020, do pravidelných příjmů spotřebitelky zahrnula částku 6 500 Kč představující výživné na její dvě nezletilé děti, čímž nepřípustně zvýšila příjem spotřebitelky, ačkoliv uvedená částka slouží k uspokojování potřeb jejích dvou nezletilých dětí, a řádně a úplně nezjišťovala a neověřovala měsíční výdaje spotřebitelky, ačkoliv měla k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovila fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**

- **v úvěrovém případě spotřebitelů [redacted], [redacted] a [redacted] [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 28.1.2021, řádně a úplně nezjišťovala a neověřovala měsíční výdaje spotřebitelů, kdy namísto toho paušálně stanovila fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**
- **v úvěrovém případě spotřebitele [redacted] smlouva č. [redacted], uzavřena dne 30.4.2021, neověřovala spolehlivost informace o pracovním příjmu spotřebitele, neboť měla k dispozici tři různé údaje o výši průměrného měsíčního čistého příjmu spotřebitele, kdy bez dalšího vyšla z nejvyšší uváděné částky, a to z částky 65 729 Kč, přestože sám spotřebitele uváděl, že dosahuje měsíčního průměrného čistého příjmu ve výši 61 796 Kč, a řádně a úplně nezjišťovala a neověřovala měsíční výdaje spotřebitele, ačkoliv měla k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovila fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**
- **v úvěrovém případě spotřebitele [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 21.5.2021, účastník řízení při posuzování úvěruschopnosti spotřebitele neopodstatněně navýšila pravidelný měsíční příjem spotřebitele, když příjmy spotřebitele ze samostatné výdělečné činnosti ponížila pouze o 30% paušální výdaje, ačkoli spotřebitel uplatňoval 60% paušální výdaje, a řádně a úplně nezjišťovala a neověřovala měsíční výdaje spotřebitele, kdy namísto toho paušálně stanovila fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3,**

(ii) v období od 25.6.2020 do 21.5.2021 nezavedla a neudržovala přiměřená pravidla pro posuzování úvěruschopnosti spotřebitele,

(iii) v období 25.6.2020 do 21.5.2021 při zajištění spotřebitelského úvěru

- **v 9 úvěrových případech (č. smluv: [redacted] ze dne 25.6.2020, [redacted] ze dne 16.7.2020 , [redacted] ze dne 10.8.2020, [redacted] ze dne 27.10.2020, [redacted] ze dne 28.1.2021, [redacted] ze dne 23.3.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021) neuchovávala všechny podklady, na základě kterých určila odhadní cenu nemovitosti, nezaznamenávala odůvodnění a ani postup zpracování z dostupných dat není z ocenění zřejmý a není tak ani kontrolovatelný;**
- **v 9 úvěrových případech (č. smluv: [redacted] ze dne 23.7.2020, [redacted] ze dne 10.8.2020, [redacted] ze dne 17.12.2020, [redacted] ze dne 27.10.2020, č. smluv: [redacted] ze dne 23.3.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 28.1.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 21.5.2021) při zjištění a stanovení ceny obvyklé předmětů zajištění ve smyslu ustanovení § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve spojení s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nevycházela z v místě a čase reálně uskutečněných obchodů, a ani není z odhadu zřejmé, zda zohlednila tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován, aby bylo možno učinit závěr, že byl předmět ocenění oceněn tržní hodnotou ve smyslu ustanovení § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve spojení s ustanovením § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;**
- **ve 3 úvěrových případech (č. smluv: [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 21.5.2021), nezajistila, aby osoby provádějící ocenění**

předmětu zajištění byly dostatečně nezávislé na procesu poskytování spotřebitelského úvěru, když v úvěrovém případě [redacted] vycházela z ceny, jejíž odhad provedl externí spolupracovník [redacted], IČO [redacted], přičemž měsíční odměna [redacted] za oceňování se odvíjela od výše poskytnutých úvěrů v daném měsíci, a v úvěrových případech [redacted], [redacted], provedl odhad ceny zajištění člen představenstva Marek Macháček, přičemž jako člen představenstva na základě Směrnice 01 Organizační řád, v těchto úvěrových případech schválil poskytnutí spotřebitelských úvěrů,

(iv) v období od 25.6.2020 do 21.5.2021 nezavedla a neudržovala přiměřená pravidla pro přijetí a ocenění předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení,

(v) v období 25.6.2020 do 21.5.2021 ve 10 úvěrových případech (č. smluv: [redacted] ze dne 25.6.2020, [redacted] ze dne 23.7.2020, [redacted] ze dne 17.8.2020, [redacted] ze dne 10.8.2020, [redacted] ze dne 17.12.2020, [redacted] ze dne 28.1.2021, [redacted] ze dne 23.3.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 21.5.2021), byla při poskytování spotřebitelských úvěrů na bydlení zastoupena [redacted], IČO [redacted], který se přímo podílel na činnostech souvisejících s poskytováním spotřebitelského úvěru ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) bod 1 až 4 zákona o spotřebitelském úvěru a nebyl přitom pracovníkem ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. h) zákona o spotřebitelském úvěru, ani samostatným zprostředkovatelem, vázaným zástupcem či zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru,

č í m ž p o r u š i l a

(i) ustanovení § 86 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru,

(ii) ustanovení § 15 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru ve spojení s ustanovením § 15 odst. 2 písm. c) zákona o spotřebitelském úvěru

(iii) ustanovení § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru,

(iv) ustanovení § 15 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 15 odst. 2 písm. d) zákona o spotřebitelském úvěru,

(v) ustanovení § 8 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru,

a d o p u s t i l a s e

ad (i) přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) zákona o spotřebitelském úvěru,

ad (ii) a ad (iv) přestupku podle ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákona o spotřebitelském úvěru,

ad (iii) přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. r) zákona o spotřebitelském úvěru,

ad (v) přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) zákona o spotřebitelském úvěru,

z a c o ž s e j í u k l á d á

podle ustanovení § 154 odst. 3 písm. c) zákona o spotřebitelském úvěru pokuta ve výši 750 000 Kč (slovy sedm set padesát tisíc korun českých). Pokuta je splatná do 30 dnů od nabytí právní moci tohoto příkazu na účet Celního úřadu pro hlavní město Prahu vedený u České národní banky, č. 3754-67724011/0710, konstantní symbol 1148, variabilní symbol je identifikační číslo plátce.

O D Ů V O D N Ě N Í

Identifikace účastníka řízení

1. IMMO Leasing, SE, IČO 242 47 014, sídlem Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8 (dále jen „účastník řízení"), je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 699 ode dne 9.7.2012[1].
2. Účastník řízení je zapsán v registru České národní banky ode dne 23.5.2018 jako nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru ve smyslu zákona o spotřebitelském úvěru.

Postup České národní banky před vydáním příkazu

3. Dne 15.6.2021 bylo účastníku řízení doručeno oznámení o zahájení kontroly č. j. 2021/059100/CNB/650[2], kterým byla u účastníka řízení zahájena kontrola dle ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Kontrola").
4. Předmětem Kontroly bylo prověření dodržování povinností při výkonu činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru ve smyslu zákona o spotřebitelském úvěru.
5. V rámci Kontroly byly u účastníka řízení zjištěny níže uvedené skutečnosti, u kterých existuje důvodné podezření, že představují porušení povinností uložených zákonem o spotřebitelském úvěru.
6. O zjištěních, k nimž správní orgán dospěl v rámci Kontroly, byl pořízen Protokol o kontrole, č. j. 2021/110568/CNB/650, ze dne 27.10.2021 (dále jen „Protokol o kontrole")[3]. Účastník řízení nevyužil svého práva podat námitky proti Protokolu o kontrole.
7. Dne 24.2.2022 a dne 27.4.2022 zaslal účastník řízení České národní bance informace o provedení nápravných opatření včetně nových znění některých interních předpisů.[4]

Skutková zjištění

8. Předmětem tohoto řízení jsou Kontrolou zjištěné nedostatky v oblasti posuzování úvěruschopnosti spotřebitele, v oblasti oceňování předmětů zajištění a v oblasti zastupování společnosti třetí osobou, a to za období 1.6.2020 do 31.5.2021.
9. Účastník řízení poskytuje zejména spotřebitelské úvěry na bydlení, které rozdělil do tří úvěrových produktů. Jedná se o produkt IMMO Anuita, který představuje dlouhodobý

[1] Spis č.l. 1-6.
[2] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *2021_059100_CNB_650_Oznameni_o_zahajeni_kontroly_IMMO_Leasing.pdf*.
[3] Spis č.l. 8-31.
[4] Spis č.l. 32, CD-R.

spotřebitelský úvěr na bydlení se zástavou nemovitosti s úrokovou sazbou od 12-24 %. Účelem tohoto úvěrového produktu je zejména vyplacení jiných závazků spotřebitele. Dále se jedná o produkt IMMO Finanční stabilizace, což je krátkodobý spotřebitelský úvěr na bydlení se zástavou nemovitosti, s úrokovou sazbou 15-24 %. Jeho účelem je odstranění právních vad váznoucích na nemovitosti a její následný prodej. Posledním úvěrovým produktem na bydlení je IMMO Překlenovací úvěr, což je krátkodobý spotřebitelský úvěr na bydlení se zástavou nemovitosti, s úrokovou sazbou 15-24 %. Jeho účelem je překlenout období nedostatku finančních prostředků klienta do doby získání finančních prostředků z prodeje majetku. Účastník řízení má dále ve svém portfoliu úvěrový produkt IMMO Doprava, ten však v době Kontroly nebyl nijak rozvíjen.[5]

(i)

Posuzování úvěruschopnosti spotřebitele

10. Dle ustanovení § 15 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru zavede a udržuje postupy a pravidla, která jsou vhodná z hlediska řádného poskytování spotřebitelského úvěru a z hlediska dodržování povinností souvisejících s bojem proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Postupy a pravidla musí být přiměřená povaze, rozsahu a složitosti činností nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru a musí zajišťovat řádné a plynulé poskytování spotřebitelského úvěru. Dle ustanovení § 15 odst. 2 písm. c) zákona o spotřebitelském úvěru postupy a pravidla podle odstavce 1 zahrnují pravidla a postupy pro posuzování úvěruschopnosti spotřebitele.

11. Dle ustanovení § 86 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru má poskytovatel před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru nebo změnou závazku z takové smlouvy spočívající ve významném navýšení celkové výše spotřebitelského úvěru posoudit úvěruschopnost spotřebitele na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací získaných od spotřebitele, a pokud je to nezbytné, z databáze umožňující posouzení úvěruschopnosti spotřebitele nebo i z jiných zdrojů. Poskytovatel poskytne spotřebitelský úvěr jen tehdy, pokud z výsledku posouzení úvěruschopnosti spotřebitele vyplývá, že nejsou důvodné pochybnosti o schopnosti spotřebitele spotřebitelský úvěr splácet.

12. Dle ustanovení § 86 odst. 2 zákona o spotřebitelském úvěru poskytovatel při posouzení úvěruschopnosti spotřebitele posuzuje zejména schopnost spotřebitele splácet sjednané pravidelné splátky spotřebitelského úvěru, a to na základě porovnání příjmů a výdajů spotřebitele a způsobu plnění dosavadních dluhů.

13. Dle ustanovení § 84 odst. 2 zákona o spotřebitelském úvěru je poskytovatel povinen (jím vyžádané) informace poskytnuté spotřebitelem za účelem posouzení úvěruschopnosti ověřit způsobem přiměřeným dané situaci, je-li to nutné, též použitím nezávisle ověřitelných zdrojů.

14. Dle ustanovení § 78 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru pořizuje poskytovatel při poskytování spotřebitelského úvěru dokumenty nebo jiné záznamy v rozsahu, který je nezbytný pro hodnověrné osvědčení řádného plnění jeho povinností stanovených tímto zákonem. Dle odst. 2 písm. b) tohoto ustanovení má poskytovatel povinnost uchovávat zejména dokumenty nebo jiné záznamy týkající se posuzování úvěruschopnosti

[5] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *Prezentace_IMMO_Leasing.pdf*.

spotřebitele.

15. Účastník řízení se při posouzení úvěruschopnosti nemůže spolehnout na pouhá tvrzení spotřebitele o příjmech a výdajích, nýbrž tato tvrzení musí přiměřeným způsobem a s odbornou péčí ověřit.

Skutková zjištění

16. Povinnost zavést pravidla a postupy pro posouzení úvěruschopnosti představuje povinnost promítnout tato pravidla a postupy do vnitřních předpisů účastníka řízení, přičemž má povinnost tato pravidla nejen zavést, ale i udržovat a fakticky uplatňovat za účelem naplnění povinnosti posoudit úvěruschopnost každého žadatele o spotřebitelský úvěr v souladu se zákonem o spotřebitelském úvěru. Očekávání správního orgánu týkající se nastavení pravidel a postupů pro posouzení úvěruschopnosti jsou popsány v dohledovém benchmarku č. 3/2016[6].

17. Účastník řízení za účelem splnění požadavků právních předpisů přijal vnitřní předpis Směrnice 04A Bonita – Spotřebitel účinný od 1.3.2020 (dále jen „Směrnice 04A Bonita - Spotřebitel“)[7], který byl v rámci licenčního řízení vyhodnocen jako naplňující základní předpoklady pro dodržování postupů a pravidel při výkonu činnosti účastníka řízení z hlediska řádného poskytování spotřebitelských úvěrů.

18. Posuzování úvěruschopnosti spotřebitelů (potenciálních klientů) u účastníka řízení provádí oddělení schvalování útvaru Risk managementu (ÚRM), přičemž o poskytnutí úvěru na základě úvěrového návrhu rozhoduje představenstvo společnosti.[8] Úvěrový návrh představuje interní dokument účastníka řízení, který je výsledkem úvěrového procesu a obsahuje shrnutí veškerých údajů o spotřebiteli, které byly v rámci úvěrového procesu zjištěny[9].

19. V rámci Kontroly byl vyžádán vzorek 13 smluv o spotřebitelském úvěru a související dokumentace, uzavřených účastníkem řízení v období od 1.6.2020 do 31.5.2021, kdy pouze v 6 úvěrových případech byl účastník řízení povinen posuzovat úvěruschopnost spotřebitele, neboť ve zbylých 7 úvěrových případech spotřebitel úvěr nesplácel v podobě anuitních splátek, nýbrž výnosem z prodeje majetku. Účastníkem řízení předložená smluvní dokumentace obsahovala veškeré údaje vedené účastníkem řízení v elektronické podobě, a také všechny doklady a záznamy, na jejichž základě byla posouzena úvěruschopnost žadatele o úvěr.

a) Příjmy a výdaje a jejich doložení

20. Zjišťování a dokládání příjmů žadatelů o úvěr je upraveno ve Směrnici 04A Bonita – Spotřebitel.

21. Účastník řízení za příjem považuje příjem ze závislé činnosti, kdy žadatel musí doložit zaměstnavatelem vydané potvrzení o výši příjmu ze závislé činnosti za období posledních 3 kalendářních měsíců před podáním žádosti. Platnost potvrzení je pak 60 dnů. Jako

[6] Ke dni vydání tohoto příkazu dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/vykon_dohledu/dohledove_benchmarky/download/dohledovy_benchmark_2016_03.pdf.
[7] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *04A_Bonita_Spotrebitel_-_verze_3.1.pdf*.
[8] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *01_Organizacni_rad_1.6.pdf*.
[9] Zpravidla se skládá z částí: 1. Přehled o úvěru, 2. Přehled o žadateli, 3. Zajištění a zabezpečení úvěru, 4. Vyhodnocení bonity klienta, 5. Přehled závazků klienta, 7. Stanovisko k úvěrovému případu – ÚRM. Nepravidelnými náležitostmi jsou pak s ohledem na specifika jednotlivých případů také kapitoly: Přehled o spolužadateli, Přistupitel k úvěru. V úvěrovém návrhu je vždy v *Přehledu o úvěru* označeno *Jméno obchodníka* a dále v závěru údaj o tom, kdo úvěrový návrh vypracoval (např.: Vypracoval pracovník ÚRM: M. Macháček).

nepovinné doklady k prokázání příjmu ze závislé činnosti účastník řízení označuje výpisy z bankovních účtů, na který je vyplácena mzda za období posledních 3 kalendářních měsíců před podáním žádosti, a pokud nemá žadatel bankovní účet, prokazuje příjem předložením výplatních pásek za stejné období. Za měsíční příjem považuje účastník řízení zejména aritmetický průměr čistých příjmů za poslední tři měsíce.

22. V případě, že je žadatelem o spotřebitelský úvěr osoba samostatně výdělečně činná (dále jen „OSVČ“), považuje účastník řízení za doklady prokazující příjem zejména daňové přiznání opatřené razítkem podatelny finančního úřadu za poslední dva roky, vč. příloh, pokud jsou jeho součástí. Za nepovinné doklady k prokázání příjmů OSVČ účastník řízení považuje výpisy z bankovního účtu, který je používán pro podnikatelské účely za období posledních 3 kalendářních měsíců před podáním žádosti. Za měsíční příjem pak v takovém případě považuje účastník řízení rozdíl mezi příjmy a výdaji z činnosti OSVČ ponížený o poměrnou část daňové povinnosti a vydělený počtem měsíců činnosti v daném období.

23. Směrnice 04A Bonita - Spotřebitel počítá i s možností, že žadatel o spotřebitelský úvěr může dosahovat příjmů z jiné výdělečné činnosti. V takovém případě žadatel dokládá příjmy daňovým přiznáním, nebo jiným odpovídajícím dokladem (faktury, smlouvy, apod.) za poslední uzavřené období. Stejně tak je počítáno i s možností, že žadatel o spotřebitelský úvěr dosahuje příjmů z pronájmů, což dokládá buď daňovým přiznáním, nebo nájemní, resp. podnájemní smlouvou.

24. Mezi příjmy žadatele o spotřebitelský úvěr je na základě Směrnice 04A Bonita - Spotřebitel také možné započítat dlouhodobé dávky (starobní a invalidní důchody či výsluhový příspěvek a rentu), nebo jiné dávky plynoucí ze sociálního zabezpečení, které účastník řízení označuje jako *ostatní dávky*. Ostatní dávky považuje účastník řízení jen za doplňkový zdroj splácení úvěru, který je možné akceptovat pouze v kombinaci s jiným příjmem. Za příjem považuje účastník řízení i výživné, ale toliko jako doplňkový zdroj ke splácení úvěru, jako je tomu u *ostatních dávek*. Zde správní orgán upozorňuje, že popisovaný vnitřní předpis neobsahuje vymezení toho, co se doplňkovým zdrojem ke splácení úvěru rozumí a do jaké míry je takový zdroj započítán jako součást příjmu žadatele.

25. V případě úvěrových produktů *Finanční stabilizace* a *Překlenovací úvěr* je možné za příjem považovat i výnos z prodeje majetku. Takový příjem je započítán tehdy, pokud nemovitost byla oceněna v souladu se směrnicí 03A Zajišťování úvěrových obchodů – Spotřebitel, a pokud je ukazatel LTV[10] po celou dobu trvání úvěru menší než 70 %.

26. Příjmy žadatele jsou následně podrobeny stresovému testování, kterým se rozumí ponížení výše příjmu o jeho procentuální část v závislosti na druhu příjmu.[11]

27. Co se týče výdajů, za ty považuje účastník řízení měsíční splátky čerpaných úvěrů, ostatní měsíční výdaje (srážky ze mzdy, leasingové splátky apod.), měsíční splátky nově poskytovaného úvěru, měsíční platby na základě soudního rozhodnutí, fixní náklady na domácnost uvedené v žádosti spotřebitele, minimálně však ve výši aktuálního životního minima navýšené koeficientem 1,3.

28. Účastník řízení dále vždy požaduje a vyhodnocuje výpisy z úvěrových registrů BRKI (Bankovní registr klientských informací) a NRKI (Nebankovní registr klientských informací), a dále vyhodnocuje údaje z Centrální evidence exekucí, Insolvenčního rejstříku,

[10] LTV – ukazatel (loan-to-value) - poměr výše zadlužení klienta související s retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí a hodnoty zajištění

[11] Smyslem stresového testování je posoudit relevantní faktory a události, které mohou mít negativní dopad na příjmy Klienta z hlediska budoucího vývoje

a další informace. Získané informace se následně porovnávají s údaji uvedenými v žádosti o úvěr.

Vyjádření účastníka řízení k příjmům a výdajům a jejich doložení při kontrole

29. K posuzování příjmů účastník řízení při kontrolním pohovoru dne 1.7.2021[12] uvedl, že při jejich stanovení vychází z průměru příjmu spotřebitele za poslední 3 měsíce a za 12 měsíců. Nižší z uvedených průměrů je následně zohledněn v kalkulátoru bonita FOS. Účastník řízení rovněž uvedl, že pro účely posouzení úvěruschopnosti spotřebitele akceptuje doklady o příjmu staré nejvýše 2 až 3 měsíce.

30. Má-li spotřebitel příjmy z podnikání, účastník řízení uvedl, že vyžaduje jedno až dvě daňová přiznání. Z daňového přiznání účastník řízení zohledňuje příjmy podle § 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“), a to buď z řádku 37 (v případech, kdy příjmy nejsou sníženy o paušální výdaje) anebo z přílohy k daňovému přiznání z řádku 101 (v případech, kdy příjmy jsou sníženy o paušální výdaje). Výši reálných výdajů oproti paušálu účastník řízení zjišťuje od spotřebitelů dotazem a též písemným prohlášením.[13] Do výpočtu příjmů z podnikání dle vyjádření účastníka řízení vstupují vždy příjmy ponížené o náklady v minimální výši 30 %.

31. Účastník řízení k posouzení úvěruschopnosti užívá kalkulátor bonity FOS, což je excelová tabulka (dále jen „kalkulátor bonita FOS“), která je naprogramována tak, že na základě vstupních dat (příjmů, výdajů a závazků spotřebitele) vypočítává disponibilní zdroje pro splácení.[14] Ve vztahu ke kalkulátoru bonita FOS účastník řízení v rámci kontrolního pohovoru dne 1.7.2021 uvedl, že údaje v kalkulátoru vychází z doložených podkladů, jsou oproti žádosti o úvěr korigovány a mohou se tedy lišit.

32. K posuzování výdajů účastník řízení uvedl, že probíhá na základě prohlášené výše výdajů v žádosti o úvěr, nebo z výsledku výpočtu v kalkulátoru bonita FOS, který náklady vypočte podle počtu členů v domácnosti (fixní náklady domácnosti dle členů domácnosti navýšené koeficientem) a dále zohlední výdaje jako alimenty, pojištění; pokud však klient uvede výdaje vyšší, než vyšly v kalkulátoru bonita FOS, jsou zohledněny tyto vyšší výdaje. Z tabulky kalkulátoru bonita FOS vyplývá, že obsahuje výdajové kolonky „fixní náklady na domácnost“, „měsíční platby na základě soudního rozhodnutí“ a „ostatní měsíční výdaje (pojištění)“, přičemž „fixní náklady na domácnost“ jsou stanoveny dle zákona o životním minimu a existenčním minimu[15] a následně násobeny koeficientem 1,3.

33. K posuzování stávajících finančních závazků účastník řízení uvedl, že je zjišťuje z výpisu z registru BRKI/NRKI, které musí žadatelé o úvěr doložit k žádosti o úvěr na vlastní náklady. Jiné registry účastník řízení nevyužívá. U ostatních závazků, které nejsou součástí registrů BRKI/NRKI, účastník řízení vychází z prohlášení spotřebitele a v případě pochybností si nechá předkládat výpisy z běžného účtu.

Odlišnosti u produktů IMMO Překlenovací úvěr a IMMO Finanční stabilizace

34. Jak bylo předestřeno výše, účastník řízení nabízí úvěrové produkty IMMO Překlenovací úvěr a IMMO Finanční stabilizace. V případě těchto produktů platí, že spotřebitelský úvěr má být splacen výnosem z prodeje majetku spotřebitele, a to buď částečně, nebo úplně.

[12] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *Protokol_o_prubehu_kontroly_na_miste_IMMO_Leasing_final.pdf*
[13] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *Odpoved_Vyzva_k_predlozeni_podkladu.pdf*.
[14] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *Kalkulator_pro_spotreb._uvery_-_zdroje_a_ukazatele-5.xlsx*.
[15] Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu (dále jen „zákon o životním a existenčním minimu“). Jednotlivé částky životního minima pak stanovuje, resp. zvyšuje, vláda nařízením, od 1.4.2020 se jednalo NV č. 61/2020 Sb., o zvýšení částek životního minima a existenčního minima kdy částka životního minima jednotlivce činila 3 860 Kč.

V závislosti na tom účastník řízení uplatňuje rozdílné postupy při posuzování úvěruschopnosti, kdy k porovnání příjmů, výdajů a stávajících finančních závazků spotřebitele dochází pouze tehdy, má-li být část úvěru splácena prostřednictvím pravidelných měsíčních splátek. Ve vztahu k úvěruschopnost v případě, kdy spotřebitel platí měsíční splátky, tedy se úvěr splácí výnosem z majetku jen částečně, se při posuzování úvěruschopnosti vychází stejně, jako v případě produktu IMMO Anuita (postup popsaný výše).

35. Naopak, jedná-li se o úvěr, který má být splacen výnosem z prodeje nemovitosti (zástavy) úplně, účastník řízení v rámci posouzení příjmů spotřebitele vychází výhradně z odhadovaného příjmu z prodeje majetku, přičemž kalkulátor bonita FOS neobsahuje pomocnou tabulku *Životní náklady dle zákona o životním minimu navýšené koeficientem 1,3*, neboť účastník řízení s měsíčními výdaji žadatele v uvedeném případě nepočítá[16]. Výpočet úvěruschopnosti je tedy u produktů Překlenovací úvěr a Finanční stabilizace, v těch případech, kdy má být úvěr splacen výhradně výnosem z prodeje majetku v jediné splátce, prováděn tak, že se od předpokládaného příjmu z prodeje majetku po provedení stres testu odečte výše celkové splátky účastníkem řízení poskytnutého úvěru.

b) Jednotlivé úvěrové případy

Úvěrový případ [redacted]

36. Spotřebitelka [redacted] a účastník řízení dne 17.12.2020 uzavřeli úvěrovou smlouvu č. [redacted][17]. Úvěrová smlouva byla uzavřena v rámci úvěrového produktu IMMO Anuita[18]. Účastník řízení spotřebitelce [redacted] poskytl finanční prostředky ve výši 890 000 Kč, s výší úrokové sazby 16 % p.a., RPSN 18,68 %, s poplatkem za poskytnutí úvěru ve výši 36 200 Kč, kdy celková částka k zaplacení dlužníkem dle smlouvy o úvěru činí 2 378 520 Kč. Spotřebitelka se zavázala úvěr splatit ve 180 měsíčních splátkách ve výši 13 214 Kč, počínaje dnem 17.1.2021, s poslední splátkou dne 17.12.2035. Úvěr byl zajištěn nemovitostí (blíže níže viz kapitola *Předměty zajištění u jednotlivých SÚ na bydlení a podklady jejich ocenění*, str. 23 a násl.).

37. V žádosti o úvěr[19] spotřebitelka [redacted] uvedla, že její měsíční příjmy tvoří příjem ze závislé činnosti ve výši 32 000 Kč od zaměstnavatele [redacted] a příjmy z podnikání. Své příjmy spotřebitelka [redacted] doložila jednak potvrzením o výši pracovního příjmu[20] od zaměstnavatele [redacted], ve kterém je uvedeno, že spotřebitelka má průměrný čistý měsíční příjem za posledních 10 měsíců ve výši 23 200 Kč, a daňovým přiznáním za rok 2019[21], ze kterého vyplývá, že dílčí základ daně nebo ztráta ze samostatné činnosti podle § 7 ZDP (řádek 37) činí 112 916 Kč. Mimo tyto podklady se v úvěrové složce nachází i rozsudek Okresního soudu v Kutné Hoře ze dne 27.2.2020, č. j. 0 P 194/2019-43[22], kterým bylo spotřebitelce přiznáno výživné v celkové měsíční výši 6 500 Kč na dvě nezletilé děti.

[16] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: Přijato na 4. výzvu dne 21.9.2021, soubor: *Odpoved_Vyzva_k_predlozeni_podkladu.pdf*.
[17] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Smlouva o úvěru.pdf.*
[18] Spis č.l. 7, DVD-R, složka*: 5. Přijato na 1. výzvu dne 29.6.2021*, soubor: *PODKLAD_priloha_918846340_3.xlsx*, list: *Seznam SÚ na bydlení*
[19] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Zadost.pdf*.
[20] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Potvrzeni_o_prijmu.pdf*
[21] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *DP_2019.pdf*
[22] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Rozsudek_alimenty.PDF*

38. Pro účely posuzování úvěruschopnosti účastník řízení vycházel v rámci kalkulátoru bonita FOS[23] z příjmů spotřebitelky ve výši 37 700 Kč[24], z čehož 23 200 Kč tvoří příjem ze závislé činnosti, 8 000 Kč[25] tvoří příjem OSVČ a 6 500 Kč tvoří dlouhodobé dávky (výživné).

39. K zahrnutí částky 6 500,- Kč, jež představuje částku výživného na dvě nezletilé děti do příjmu spotřebitelky, správní orgán konstatuje, že pro účely posouzení úvěruschopnosti takový příjem není možné považovat za pravidelný měsíční příjem spotřebitelky. Účelem výživného je totiž zabezpečení osobních potřeb vyživovaných dětí a není možné jej považovat za příjem, z nějž by *a priori* mohly být spláceny finanční závazky spotřebitelky, neboť se to zcela zjevně neslučuje s podstatou výživného určeného nezletilým dětem. Pokud by ovšem účastník řízení zjišťoval skutečné výdaje spotřebitelky, které nese v souvislosti s výživou svých nezletilých dětí, mohl by tyto výdaje ponížit o výživné. V nynějším případě však účastník řízení takto nepostupoval a bez dalšího vzal částku výživného jako příjem spotřebitelky, a to aniž by posuzoval skutečné výdaje spotřebitelky, které nese v souvislosti s uspokojováním potřeb svých nezletilých dětí (viz dále).

40. Nutno podotknout, že účastník řízení započítal výživné v rámci kalkulátoru bonita FOS do dlouhodobých dávek navzdory Směrnici 04A Bonita – Spotřebitel. Jak správní orgán popisoval v odstavci 24, vnitřní předpis účastníka řízení rozlišuje „dávkové příjmy" mj. na dávky dlouhodobé (zejm. originální důchody), ostatní dávky a výživné. U výživného je přitom ve vnitřním předpisu přímo uvedeno: *Výživné je považováno za doplňkový zdroj ke splácení úvěru, protože je primárně určeno dítěti, zprostředkovaně umožňuje využít ke splácení ve zvýšené míře ostatní zdroje dlužníka*. V kapitole 2.3 *Stresové testování vybraných příjmů klienta* Směrnice 04A Bonita – Spotřebitel se uvádí, že výživné je nutno v rámci stresového testování (viz odst. 26) ponížit o 25 %. Tabulka stresového testování podle Směrnice 04A Bonita – Spotřebitel obsahuje kolonky, které se následně promítají do přednastavení kalkulátoru bonita FOS (například příjem ze závislé činnosti, příjem OSVČ, dlouhodobé dávky, ostatní dávky, odměny pěstouna atd.). Výživné spadá dle této směrnice pod pojem *ostatní dávky*, které jsou rozděleny na „*rodičovský příspěvek, mateřská…*(sic)*"* a „*výživné (alimenty)*". První kategorie se ponižuje o 15 %, druhá kategorie o 25 % (viz výše). V přednastavení kalkulátoru bonita FOS se ovšem nachází pouze kolonka „*ostatní dávky (rodič. příspěv., mateřská, přísp. na péči…)*" s přednastaveným 15% snížením v rámci stres testu. Kolonka na výživné chybí.

41. V tomto případě pro účely kalkulátoru bonity FOS byla částka výživného zařazena jako „dlouhodobá dávka", proto nebyla ponížena v rámci stresového testování vůbec. U dlouhodobých dávek je totiž hodnota ponížení příjmu při stresovém testu 0 %, neboť v případě dlouhodobých dávek (dle vnitřního předpisu účastníka řízení – zejm. originální důchody) je riziko, že o takový příjem spotřebitel přijde, téměř nulové. Účastník řízení k tomuto typu příjmu ve Směrnici 04A Bonita – Spotřebitel dokonce uvádí: *Předpokládá se, že tento typ dávek spíše v čase roste*. Účastník řízení tak pro účely posouzení úvěruschopnosti do příjmů spotřebitelky zahrnul bez dalšího celou částku 6 500 Kč určenou k výživě nezletilých dětí.

42. **Správní orgán tak konstatuje, že účastník nesprávně určil příjmy spotřebitelky** pro účely posouzení úvěruschopnosti, když je zvýšil o částku 6 500 Kč, přičemž měl primárně vycházet toliko z částky 25 360 Kč (příjmy ze závislé činnosti a podnikání po stresovém testování). Přičemž výši výživného mohl v souladu se svoji směrnicí, která stanoví

[23] Spis č.l. 7, DVD-R, Složka: [redacted], soubor: *Bonita -* [redacted]*.xlsx*
[24] 31 860 Kč po stresovém testování.
[25] Jedná se o příjmy z daňového přiznání za rok 2019 podle § 7 ZDP ve výši 112 916 Kč, rozdělené počtem 12 (měsíců) a následně snížené o 15 %, tedy o výši daně připadající na příjmy z podnikání.

„zprostředkovaně umožňuje využít ke splácení ve zvýšené míře ostatní zdroje dlužníka“, zohlednit na straně výdajů.

43. Účastník řízení pochybil taktéž při určení celkových výdajů spotřebitelky [redacted]. Spotřebitelka [redacted] uvedla v žádosti o úvěr, že její měsíční výdaje na domácnost (fixní náklady na domácnost) činí 8 000 Kč měsíčně a dále ostatní výdaje ve výši 3 600 Kč ročně. Zvlášť pak spotřebitelka uváděla jiné výdaje související s dalšími finančními závazky. Spotřebitelka [redacted] účastníkovi řízení předložila celkem 5 výpisů z účtu[26] vztahujících se k jejím příjmům a výdajům. Dva z těchto výpisů se vztahují k účtu spotřebitelky, coby fyzické osoby (č. účtu [redacted]), a tři z těchto výpisů se vztahují k podnikatelskému kontu spotřebitelky (č. účtu [redacted]). Správní orgán se zabývá pouze příjmy a výdaji uvedenými ve výpisech z běžného účtu spotřebitelky, coby fyzické osoby, neboť jen tyto skutečnosti se vztahují k posouzení skutečných fixních nákladů na domácnost.

44. Z výpisu z účtu za měsíc srpen 2020 vyplývá, že v tomto měsíci platby spotřebitelky činily celkem 122 220,50 Kč. Z výpisu z účtu za měsíc září 2020 vyplývá, že v tomto měsíci platby spotřebitelky činily 96 127,25 Kč. Průměrné výdaje za tyto dva měsíce tak činily 109 173,90 Kč.

45. Správní orgán k tomu dodává, že k uzavření úvěrové smlouvy došlo dne 17.12.2020, žádost o úvěr byla podána dne 20.11.2020. Z úvěrové složky není zřejmé, z jakého důvodu nebyly předloženy výpisy z účtu za měsíce, které bezprostředně předcházely alespoň podání žádosti. Nicméně, i na základě těchto podkladů bylo možné ze strany účastníka řízení zjistit anebo alespoň ověřit část pravidelných měsíčních výdajů spotřebitelky [redacted]. Přesto účastník řízení pro účely posouzení úvěruschopnosti určil fixní náklady na domácnost paušální částkou životních nákladů členů domácnosti dle zákona o životním a existenčním minimu navýšených koeficientem 1,3, a to ve výši 10 907 Kč. Celkové výdaje účastník řízení stanovil ve výši 30 138 Kč[27], nicméně v této částce je zahrnuta již budoucí splátka úvěru ve výši 13 214 Kč. Z výpisů z účtu vyplývá, že výdaje spotřebitelky byly mnohem vyšší, než počítal účastník řízení. Taktéž je zřejmé, že účastník řízení vůbec předložené výpisy z účtu nezohledňoval.

46. Účastník řízení tedy řádně neposoudil výdaje spotřebitelky [redacted], přestože k tomu měl podklady. Deklarované náklady na domácnost spotřebitelky nijak dál neověřoval a ihned přistoupil k paušálnímu výpočtu výdajů[28], tedy jen stěží mohl znát skutečné nebo alespoň pravděpodobné náklady na domácnost. Správní orgán proto konstatuje, že výdaje spotřebitelky nebyly účastníkem řízení posuzovány na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací získaných od spotřebitelky.

47. **Správní orgán uzavírá, že v úvěrovém případě spotřebitelky [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 17.12.2020, účastník řízení do pravidelných příjmů spotřebitelky zahrnul částku 6 500 Kč představující výživné na její dvě nezletilé děti, čímž nepřípustně zvýšil příjem spotřebitelky, ačkoliv uvedená částka slouží k uspokojování potřeb jejích dvou nezletilých dětí, a řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitelky, ačkoliv měl k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3.**

[26] Spis č.l. 7, DVD-R, Složka: [redacted], soubory: *Vypis_FO_082020.pdf, Vypis_FO_092020.pdf, Vypis_FOP_072020.pdf, Vypis_FOP_082020.pdf, Vypis_FOP_092020.pdf*

[27] vč. finančního závazku ve výši 200 000 Kč vůči bývalému druhovi, měsíční splátka činí **5 600 Kč**.

[28] výše aktuálního životního minima vynásobené koeficientem 1,3.

Úvěrový případ [redacted]

48. Spotřebitel [redacted] a účastník řízení uzavřeli dne 30.4.2021 smlouvu o úvěru č. [redacted][29]. Úvěrová smlouva byla uzavřena v rámci úvěrového produktu IMMO Anuita[30]. Účastník řízení poskytl spotřebiteli [redacted] úvěr ve výši 940 000 Kč, s výší úrokové sazby 14,9 % p.a., RPSN 20,46 %, s poplatkem za poskytnutí úvěru ve výši 39 000 Kč, kdy celková částka k zaplacení dlužníkem dle smlouvy o úvěru činí 2 458 863 Kč. Spotřebitel se zavázal úvěr splatit ve 187 měsíčních splátkách ve výši 13 149 Kč, počínaje dnem 15.6.2021, s poslední splátkou dne 15.12.2036. Úvěr byl zajištěn nemovitostí (více viz str. 23 a násl.).

49. Spotřebitel v žádosti o úvěr uvedl, že jeho čistý příjem ze závislé činnosti činí 61 796 Kč[31]. To následně podložil potvrzením o výši pracovního příjmu[32] vydaným zaměstnavatelem [redacted], v němž zaměstnavatel uvedl, že průměrný čistý měsíční příjem, včetně případných dávek v nemoci za posledních 12 měsíců činil 757 037 Kč[33], zatímco průměrný čistý měsíční příjem, včetně případných dávek v nemoci za poslední 3 měsíce činil 65 729 Kč. Účastník řízení následně při posouzení úvěruschopnosti v rámci kalkulátoru bonita FOS[34] vycházel z příjmu ze závislé činnosti ve výši 65 729 Kč.

50. Účastník řízení měl tedy k dispozici tři různé údaje o příjmu spotřebitele. Za takové situace měl účastník řízení dále ověřit, zda bylo potvrzení o výši pracovního příjmu vyplněno ze strany zaměstnavatele spotřebitele správně. Přitom účastník řízení z důvodu nedodržení této povinnosti jednal v rozporu i Směrnicí 04A Bonita - Spotřebitel[35]. Tím, že nevycházel z nejnižší uvedené částky, účastník řízení také popírá svou praxi předestřenou při kontrolním pohovoru dne 1.7.2021[36]. V situaci, kdy spotřebitel v žádosti uváděl příjem nikoliv nevýznamně menší, než zaměstnavatel v potvrzení o výši pracovního příjmu, měl účastník vynaložit úsilí ke zjištění, která z částek skutečně odpovídá příjmu spotřebitele.

51. Účastník řízení dále pochybil i v případě zjišťování výdajů spotřebitele [redacted]. Je nutno konstatovat, že z úvěrové složky spotřebitele [redacted] není možné zjistit, zda účastník řízení zjišťoval výdaje spotřebitele (vyjma jiných závazků). Spotřebitel [redacted] neuvedl v žádosti o úvěr žádné náklady na bydlení ani na domácnost či jiné životní náklady (fixní náklady na domácnost). Toliko uvedl, že v jeho domácnosti žijí 2 nezletilé děti ve věku 7-18 let a dva dospělí.

52. V úvěrové složce se nachází výpis z účtu spotřebitele za období od 1.12.2020 až do 28.2.2021[37]. Z tohoto výpisu vyplývá, že v daném období činily výdaje spotřebitele částku 174 278,80 Kč, tj. v průměru 58 092,92 Kč měsíčně.

53. Účastník řízení výdaje spotřebitele [redacted] v kalkulátoru bonita FOS spočítal na celkem 40 904 Kč[38], z toho 18 213 Kč tvoří fixní náklady na domácnost, které účastník řízení určil tak, že vycházel pouze z částky životního minima spotřebitele a členů jeho domácnosti

[29] Spis č.l. 7, DVD-R, Složka: [redacted], soubory: Smlouva_*o_uveru.pdf*.
[30] Spis č.l. 7, DVD-R, složka*: 5. Přijato na 1. výzvu dne 29.6.2021*, soubor: *PODKLAD_priloha_918846340_3.xlsx*, list: *Seznam SÚ na bydlení*.
[31] Spis č.l. 7, DVD-R, Složka: [redacted], soubory: *Zadost.pdf*.
[32] Spis č.l. 7, DVD-R, Složka: [redacted], soubory: *Potvrzeni_o_prijmu.pdf*.
[33] Jedná se o zřejmou chybu v psaní, zaměstnavatel uvedl celkový příjem za 12 měsíců ve výši 757 037 Kč, ze kterého vyplynul průměrný čistý měsíční příjem spotřebitele ve výši 63 086 Kč.
[34] Spis č.l. 7, DVD-R, Složka: [redacted], soubory: *Bonita FOS_* [redacted]*.xlsx*.
[35] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *04A_Bonita_Spotrebitel_-_verze_3.1.pdf*: „*Pracovník ÚRM provede kontrolu formální správnosti a úplnosti předložených dokumentů. Kontrola se týká zejména posouzení, zda je potvrzení o příjmu úplně a správně vyplněné za požadované období, zda je vystavováno pro osobu, která je žadatelem/spolužadatelem/ o úvěr, zda obsahuje datum vystavení a razítko vystavující organizace a podpis osoby vystavující potvrzení*."
[36] Spis č.l. 7, DVD-R, Soubor: *Protokol_o_prubehu_kontroly_na_miste_IMMO_Leasing_final.pdf*: „*průměrný příjem – při stanovení se vychází z průměru za poslední 3 měsíce a za 12 měsíců; do kalkulačky se dává nižší částka; stáří dokladu 2-3 měsíce.*", nebo viz odst. 29
[37] Spis č.l. 7, DVD-R, Složka: [redacted], soubor: *Vypis z uctu* [redacted] *za 01-12-2020 - 28-02-2021.pdf*.
[38] Zbytek tvoří – měsíční splátky stávajících úvěrů: 8 942 Kč, ostatní měsíční výdaje (pojištění): 600 Kč, měsíční splátka nově poskytovaného úvěru: 13 149 Kč.

navýšené koeficientem 1,3. Přitom je patrné, že z předkládaného výpisu vyplývají fixní náklady na domácnost mnohem vyšší. Dále je zřejmé, že výdaje spotřebitele [redacted] se ještě navýší z důvodu splátky nového úvěru.

54. Účastník řízení tak vůbec neověřoval skutečné výdaje na domácnost spotřebitele, ba dokonce je ani nezjišťoval, neboť spotřebitel žádnou částku nákladů neuvedl a účastník řízení doplnění tohoto údaje nežádal, tedy účastník řízení neposuzoval výdaje spotřebitele na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací získaných od spotřebitele, pročež vůbec neznal skutečnou výši výdajů (fixních nákladů na bydlení) spotřebitele a mohl tak jen stěží porovnat příjmy a výdaje za účelem posouzení úvěruschopnosti spotřebitele.

55. **Správní orgán uzavírá, že v úvěrovém případě spotřebitele [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 30.4.2021, účastník řízení neověřoval spolehlivost informace o pracovním příjmu spotřebitele, neboť měl k dispozici tři různé údaje o výši průměrného měsíčního čistého příjmu spotřebitele, kdy bez dalšího vyšel z nejvyšší uváděné částky, a to z částky 65 729 Kč, přestože sám spotřebitele uváděl, že dosahuje měsíčního průměrného čistého příjmu ve výši 61 796 Kč, a řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitele, ačkoliv měl k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3.**

Úvěrový případ [redacted]

56. Spotřebitel [redacted] a účastník řízení uzavřeli dne 21. 5. 2021 úvěrovou smlouvu č. [redacted][39]. Úvěrová smlouva byla uzavřena v rámci úvěrového produktu IMMO Finanční stabilizace[40]. Účastník řízení poskytl spotřebiteli [redacted] úvěr ve výši 1 250 000 Kč, s výší úrokové sazby 18 % p.a., RPSN 34,34 %, s poplatkem za poskytnutí úvěru ve výši 129 700 Kč, kdy celková částka k zaplacení dlužníkem dle smlouvy o úvěru činí 1 492 952 Kč. Spotřebitel se zavázal úvěr splatit částečně výnosem z prodeje majetku a dále ve 12 měsíčních splátkách ve výši 5 000 Kč, počínaje dnem 13.6.2021, s poslední splátkou dne 13.5.2022. Úvěr byl zajištěn nemovitostí (více viz str. 23 a násl.), jejímž zpeněžením mělo dojít k částečné úhradě úvěru.

57. V žádosti o úvěr[41] spotřebitel [redacted] uvedl, že je poživatelem důchodu v měsíční výši 16 165 Kč, což řádně zdokladoval důchodovým výměrem vydaným ČSSZ dne 16.12.2020[42]. Dále se v úvěrové složce nachází daňové přiznání za rok 2020[43], ze kterého vyplývá, že příjmy podle § 7 ZDP (řádek 101) činí 104 124 Kč a dílčí základ daně nebo ztráta ze samostatné činnosti podle § 7 ZDP (řádek 37) činí 41 650 Kč. Z tohoto daňového přiznání také vyplývá, že spotřebitel v roce 2020 dosáhl úhrnného příjmu od všech zaměstnavatelů ve výši 83 445 Kč, přičemž z tohoto příjmu odvedl daň podle § 16 ZDP ve výši 18 465 Kč.[44]

58. Účastník řízení při posuzování úvěruschopnosti spotřebitele vycházel v rámci kalkulátoru bonita FOS[45] z příjmů spotřebitele v celkové výši 27 654 Kč, z čehož 5 415 Kč tvoří příjem ze závislé činnosti, 6 074 Kč tvoří příjem OSVČ a 16 165 Kč tvoří dlouhodobé dávky.

[39] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] soubor: Smlouva *o uveru.pdf*.
[40] Spis č.l. 7, DVD-R, složka*: 5. Přijato na 1. výzvu dne 29.6.2021*, soubor: *PODKLAD_priloha_918846340_3.xlsx*, list: *Seznam SÚ na bydlení*
[41] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] soubor: *Zadost.pdf*.
[42] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] soubor: *Duchodovy_vymer.pdf*.
[43] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *DP 2020*.
[44] viz řádky 51 a 58 daňového přiznání.
[45] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] soubor: *bonita* [redacted] *- splátky.xlsx*.

59. K úvěrovému případu spotřebitele [redacted] účastník řízení ve vztahu k posouzení příjmů z podnikání rovněž uvedl: „*Co se týká výpočtu příjmů z podnikání u spotřebitele* [redacted]*, č. smlouvy* [redacted]*, bylo postupováno takto: podle daňového přiznání za rok 2020 byly počítány příjmy z podnikání podle § 7 zákona č. 586/1992 Sb. (řádek 101), které byly sníženy o 30 % a následně přepočteny na měsíční bázi. V tomto případě výše daně připadající na příjmy z podnikání nebyla odečtena v rámci výpočtu příjmů ze závislé činnosti. Co se týká nižšího paušálního odečtu daně v našem výpočtu (30 %) oproti vykazovanému v DP (60 %) – ten byl použit na základě dotazu u klienta, ohledně jeho skutečných nákladů (nemáme formálně zdokladováno písemným prohlášením)*.“ [46]

60. Účastník řízení tedy při stanovení příjmů z podnikání vycházel z paušálního odečtu výdajů ve výši 30 %, ačkoliv z daňového přiznání spotřebitele vyplývá, že tento uplatňuje paušální výdaje ve výši 60 %. Účastník řízení tak dle výše citovaného vyjádření učinil na základě odpovědi spotřebitele na dotaz účastníka řízení, přičemž tento dotaz na spotřebitele ani jeho odpověď účastník řízení nikterak nedoložil. Účastník řízení rovněž nedoložil žádné jiné relevantní podklady, na základě kterých by mohl ověřit reálné výdaje spotřebitele za celý kalendářní rok 2020.

61. Bez provedené korekce paušálního odečtu výdajů by doložený příjem z podnikání spotřebitele byl 3 471 Kč, oproti částce 6 074 Kč, se kterou počítal účastník řízení. Účastník řízení tedy v rámci kalkulátoru bonita FOS zaznamenal vyšší pravidelné měsíční příjmy z podnikání, než jaké spotřebitel mohl doložit.

62. Co se týče výdajů spotřebitele, tak účastník řízení neměl k dispozici žádné podklady, z nichž by bylo možné zjistit jejich výši; [redacted] v žádosti o úvěr neuvedl žádné fixní náklady (na domácnost či jiné životní výdaje)[47]. Fixní náklady spotřebitele na domácnost účastník řízení, stejně jako v předchozích úvěrových případech, bez dalšího stanovil částkou životních nákladů dle zákona o životním a existenčním minimu navýšené koeficientem 1,3, a to v částce 5 018 Kč. Účastník řízení tak zcela rezignoval na svou povinnost posoudit skutečné výdaje, když ty nijak nezjišťoval a spoléhal se pouze na paušálně stanovenou částku. Je tak nutno konstatovat, že výdaje spotřebitele nebyly účastníkem řízení posuzovány na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací získaných od spotřebitele.

63. **Správní orgán uzavírá, že v úvěrovém případě spotřebitele [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 21.5.2021, účastník řízení při posuzování úvěruschopnosti spotřebitele neopodstatněně navýšil pravidelný měsíční příjem spotřebitele, když příjmy spotřebitele ze samostatné výdělečné činnosti ponížil pouze o 30% paušální výdaje, ačkoli spotřebitel uplatňoval 60% paušální výdaje, a řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitele, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3.**

Úvěrový případ [redacted]

64. Při zjišťování výdajů pochybil účastník řízení také v úvěrovém případě [redacted]. Účastník řízení a spotřebitel [redacted] uzavřeli dne 10.8.2020 smlouvu o úvěru č. [redacted][48]. Úvěrová smlouva byla uzavřena v rámci úvěrového produktu IMMO Finanční stabilizace[49]. Účastník řízení poskytl spotřebiteli [redacted] úvěr ve výši 980 000 Kč, s výší úrokové sazby 18 % p.a., RPSN 22,96 %, s poplatkem za poskytnutí úvěru ve výši

[46] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *19. Přijato na 5. výzvu dne 27.9.2021* soubor: *Odpoved_Vyzva_k_predlozeni_podkladu.pdf*.
[47] Z Daňového přiznání za rok 2020 přitom nelze vycházet, přestože v kolonce *102 Výdaje související s příjmy podle § 7 zákona* obsahuje informace o výdajích spotřebitele; ty však souvisí s podnikáním spotřebitele a nelze je tedy využít jako relevantní vstup do posouzení složek finančního rozpočtu spotřebitele v rámci procesu posouzení úvěruschopnosti.
[48] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] soubor: Smlouva_o_uveru.pdf.
[49] Spis č.l. 7, DVD-R, složka*: 5. Přijato na 1. výzvu dne 29.6.2021*, soubor: *PODKLAD_priloha_918846340_3.xlsx*, list: *Seznam SÚ na bydlení*

39 441 Kč, kdy celková částka k zaplacení dlužníkem dle smlouvy o úvěru činí 1 362 794 Kč. Spotřebitel se zavázal úvěr splatit částečně výnosem z prodeje majetku a dále ve 24 měsíčních splátkách ve výši 10 000 Kč, počínaje dnem 11.9.2020, s poslední splátkou dne 11.8.2022. Úvěr byl zajištěn nemovitostí (více viz str. 23 a násl.), jejímž zpeněžením má dojít k částečné úhradě úvěru.

65. V žádosti o úvěr[50] spotřebitel [redacted], shodně jako spotřebitelé [redacted] a [redacted], neuvedl žádné fixní náklady na domácnost. V úvěrové složce se přitom nenachází ani žádné jiné podklady, z nichž by mohly měsíční výdaje spotřebitele [redacted] vyplynout. Přesto i v tomto případě došlo ke stanovení těchto měsíčních nákladu[51] za pomoci výpočtu životních nákladů dle zákona o životním a existenčním minimu navýšených koeficientem o 1,3, a to ve výši 5 018 Kč. I v tomto případě je nutno konstatovat, že účastník řízení nevyvinul žádné úsilí, aby zjistil a ověřil skutečné náklady spotřebitele [redacted], tedy výdaje spotřebitele neposuzoval na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací získaných od spotřebitele.

66. **Je tak nutno konstatovat, že v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 10.8.2020, účastník řízení řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitele, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3.**

Úvěrový případ [redacted]

67. Při zjišťování výdajů spotřebitele účastník řízení pochybil i v tomto úvěrovém případu. Účastník řízení a spotřebitelka [redacted] spolu dne 25.6.2020 uzavřeli smlouvu o úvěru č. [redacted][52]. Úvěrová smlouva byla uzavřena v rámci úvěrového produktu IMMO Anuita[53]. Účastník řízení spotřebitelce [redacted] poskytl finanční prostředky ve výši 450 000 Kč, s výší úrokové sazby 17 % p.a., RPSN 20,76 %, s poplatkem za poskytnutí úvěru ve výši 30 000 Kč, kdy celková částka k zaplacení dlužníkem dle smlouvy o úvěru činí 1 258 131 Kč. Spotřebitelka se zavázala úvěr splatit ve 181 měsíčních splátkách ve výši 6 951 Kč, počínaje dnem 15.7.2020, s poslední splátkou dne 15.7.2035. Úvěr byl zajištěn nemovitostí (více viz str. 23 a násl.).

68. Ani v žádosti o úvěr[54] spotřebitelky [redacted] nebyly uvedeny žádné fixní náklady na domácnost. V úvěrové složce spotřebitelky [redacted] se nicméně nachází 3 výpisy z účtu[55], které pokrývají období březen až květen 2020. Dle uvedených výpisů činily výdaje spotřebitelky v tomto období průměrně 40 089 Kč měsíčně[56].

69. Účastník řízení v rámci kalkulátoru bonita FOS[57] určil celkové výdaje ve výši 17 324 Kč, z toho částka 6 253 Kč představuje fixní náklady na domácnost, která byla stanovena za pomoci částky životních nákladů dle zákona o životním a existenčním minimu navýšené koeficientem 1,3[58]. Přitom je patrné, že z předkládaných výpisů z účtu vyplývají měsíční fixní náklady na domácnost mnohem vyšší. Výdaje spotřebitelky se přitom navýší i v souvislosti s nově poskytovaným úvěrem.

[50] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Žádost.pdf.*
[51] v rámci výpočtu kalkulátoru bonita FOS, Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: [redacted]*-bonita-splátky.xlsx.*
[52] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: Smlouva *o úvěru.pdf.*
[53] Spis č.l. 7, DVD-R, složka*: 5. Přijato na 1. výzvu dne 29.6.2021*, soubor: *PODKLAD_priloha_918846340_3.xlsx*, list: *Seznam SÚ na bydlení.*
[54] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Žádost.pdf.*
[55] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubory: *Vypis_8181292001_CZK_2020_003.pdf, Vypis_8181292001_CZK_2020_004.pdf* a Vypis_8181292001_CZK_2020_005.pdf.
[56] Za měsíc březen činily výdaje spotřebitelky 56 391, 60 Kč, za duben pak 44 920,70 Kč a za květen 18 954,70 Kč.
[57] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Kalkulátor FOS_od 1.4.2020.xlsx.*
[58] Zbytek tvoří – měsíční splátky stávajících úvěrů: 3 850 Kč a měsíční splátka nově poskytovaného úvěru: 6 951 Kč.

70. Tedy i v tomto případě účastník řízení zcela rezignoval na zjišťování skutečných výdajů spotřebitelky, a to přesto, že k tomu měl podklady. Z úvěrové složky plyne, že s těmito podklady (výpisy z účtu) vůbec nepracoval, po spotřebitelce [redacted] nevyžadoval, aby uvedla alespoň odhad svých měsíčních nákladů a tyto náklady stanovil paušálně, tedy výdaje spotřebitelky neposuzoval na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací získaných od spotřebitelky.

71. **Je tak nutno konstatovat, že v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 25.6.2020, účastník řízení řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitelky, ačkoliv měl k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3.**

Úvěrový případ [redacted], [redacted] a [redacted]

72. Účastník řízení a spotřebitelé [redacted] a [redacted] uzavřeli dne 28.1.2021 smlouvu o úvěr č. [redacted][59], přičemž ten samý den uzavřel účastník řízení a spotřebitel [redacted] smlouvu o přistoupení k dluhu [redacted][60]. Od počátku tak byl spotřebitelský úvěr poskytnut všem třem spotřebitelům (pasivní solidarita). Úvěrová smlouva byla uzavřena v rámci úvěrového produktu IMMO Finanční stabilizace[61]. Účastník řízení poskytl spotřebitelům úvěr ve výši 1 691 369 Kč, s výší úrokové sazby 18 % p.a., RPSN 25,86 %, s poplatkem za poskytnutí úvěru ve výši 63 173 Kč, kdy celková částka k zaplacení dle smlouvy o úvěru činí 1 995 368 Kč. Spotřebitelé se zavázali úvěr splatit částečně výnosem z prodeje majetku a dále ve 12 měsíčních splátkách ve výši 30 000 Kč, počínaje dnem 28.2.2021, s poslední splátkou dne 28.1.2022. Úvěr byl zajištěn nemovitostí (více viz str. 23 a násl.), jejímž zpeněžením má dojít k částečné úhradě úvěru.

73. Úvěrovou žádostí[62] společně podali spotřebitelé [redacted] a [redacted]. Kromě příjmů uvedli jako své fixní náklady na domácnost částku 6 460 Kč. V úvěrové složce se nenachází záznam o tom, že by byly uváděny výdaje spotřebitele [redacted]. V úvěrové složce se dále nachází několik výpisů z účtu spotřebitele [redacted][63], z nichž jsou patrné mj. transakce za měsíce květen až prosinec roku 2020 (tedy období před poskytnutím úvěru). Podklady, které by dokládaly deklarované výdaje [redacted] a [redacted], úvěrová složka neobsahuje. Přesto účastník řízení i v tomto případě stanovil pro účely kalkulátoru bonita FOS[64] fixní náklady na domácnost spotřebitelů za pomoci částky životního minima dle zákona o životním a existenčním minimu navýšené koeficientem 1,3, a to ve výši 13 793 Kč[65], aniž by vyžadoval doplnění podkladů k ověření výdajů, které uvedli spotřebitelé [redacted] a [redacted], a aniž by zkoumal skutečné výdaje [redacted].

74. Z dokumentu úvěrový návrh[66], který je součástí úvěrové složky spotřebitelů, přitom vyplynulo, že účastník řízení věděl, že spotřebitel [redacted] utrácí peníze v sázkových hrách. Taktéž, například z výpisu z bankovního účtu[67] [redacted] za listopad 2020 je patrné, že spotřebitel na sázkové hry (konkrétně u společnosti [redacted]) vynaložil peněžní prostředky ve výši 127 172 Kč. Účastník řízení si tedy musel být vědom, že

[59] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: Smlouva *o úvěru.pdf.*
[60] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: Smlouva *o přistoupení k dluhu.pdf.*
[61] Spis č.l. 7, DVD-R, složka*: 5. Přijato na 1. výzvu dne 29.6.2021*, soubor: *PODKLAD_priloha_918846340_3.xlsx*, list: *Seznam SÚ na bydlení.*
[62] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Žádost.pdf.*
[63] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], dále složka: *Výpisy z účtu*.
[64] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor *bonita* [redacted] *- splátky.xlsx.*
[65] Částku tvoří součet polí výdajů, tedy „fixní náklady na domácnost 1" (5 018 Kč), „fixní náklady na domácnost 2" (8 775 Kč) a „ostatní měsíční výdaje (pojištění)" (nevyplněno).
[66] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor *Úvěrový návrh* [redacted]*.doc*, zde účastník řízení přímo uvedl: „*V průběhu úvěrového vztahu bylo zjištěno další zadlužování* [redacted] *- na základě šetření bylo zjištěno, že* [redacted] *utrácí peníze v sázkových hrách.*".
[67] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor *Statement_[26.01.2021]7.pdf*.

pravidelné měsíční výdaje spotřebitele [redacted] jsou výrazně vyšší, než paušálně stanovaná částka 13 793 Kč (za obě domácnosti), se kterou účastník řízení počítal v kalkulátoru bonita FOS jako se souhrnnými měsíčními výdaji všech spotřebitelů.

75. Je tak nutno konstatovat, že účastník řízení neposoudil úvěruschopnost spotřebitelů na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací získaných od spotřebitelů.

76. **Správní orgán uzavírá, že v úvěrovém případu spotřebitelů [redacted], [redacted] a [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 28.1.2021, účastník řízení řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitelů, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3.**

<u>Vyhodnocení zjištěných skutkových okolností a právní kvalifikace</u>

77. Z výše uvedeného správního orgán shrnuje, že účastník řízení ve všech 6 úvěrových případech, v nichž byl povinen posuzovat úvěruschopnost spotřebitelů, nesprávně posoudil výdaje spotřebitelů, když jejich výdaje v části *fixní náklady na domácnost* nezjišťoval, resp. neověřoval, a takové výdaje ve všech případech stanovil paušální částkou životních nákladů dle zákona o životním a existenčním minimu navýšené koeficientem 1,3, tedy nezjišťoval nezbytné, spolehlivé, dostatečné a přiměřené informace k posouzení úvěruschopnosti, v důsledku čehož nemohl správně porovnat příjmy a výdaje spotřebitelů.

78. Dále z výše uvedeného plyne, že účastník řízení celkem ve 3 úvěrových případech ([redacted], [redacted], [redacted]) nesprávně posoudil příjmy spotřebitelů, přičemž z tohoto důvodu ve všech těchto případech účastník řízení vycházel z vyšších příjmů, než kterých spotřebitelé skutečně dosahovali. Účastník řízení tak znovu nemohl správně posoudit úvěruschopnost porovnáním příjmů a výdajů.

79. Podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) zákona o spotřebitelském úvěru se poskytovatel spotřebitelského úvěru dopustí přestupku tím, že poskytne spotřebitelský úvěr v rozporu s § 86 odst. 1, za který je pak možno uložit dle odst. 3 písm. c) téhož zákona pokutu až do výše 20 mil. Kč.

80. Správní orgán má za prokázané, že účastník řízení **v období od 25.6.2020 do 21.5.2021 v 6 úvěrových případech, poskytl spotřebitelské úvěry bez toho, aby předtím posoudil úvěruschopnost spotřebitele na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací v souladu s ustanovením § 86 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru, když**

- **v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 25.6.2020, účastník řízení řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitelky, ačkoliv měl k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**
- **v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 10.8.2020, účastník řízení řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitele, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**
- **v úvěrovém případě spotřebitelky [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 17.12.2020, účastník řízení do pravidelných příjmů spotřebitelky zahrnul částku 6 500 Kč představující výživné na její dvě nezletilé děti, čímž nepřípustně zvýšil příjem spotřebitelky, ačkoliv uvedená částka slouží**

k uspokojování potřeb jejích dvou nezletilých dětí, a řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitelky, ačkoliv měl k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;

- **v úvěrovém případě spotřebitelů [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 28.1.2021, účastník řízení řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitelů, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**
- **v úvěrovém případě spotřebitele [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 30.4.2021, účastník řízení neověřoval spolehlivost informace o pracovním příjmu spotřebitele, neboť měl k dispozici tři různé údaje o výši průměrného měsíčního čistého příjmu spotřebitele, kdy bez dalšího vyšel z nejvyšší uváděné částky, a to z částky 65 729 Kč, přestože sám spotřebitele uváděl, že dosahuje měsíčního průměrného čistého příjmu ve výši 61 796 Kč, a řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitele, ačkoliv měl k dispozici úplné výpisy z bankovního účtu, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;**
- **v úvěrovém případě spotřebitele [redacted], smlouva č. [redacted], uzavřena dne 21.5.2021, účastník řízení při posuzování úvěruschopnosti spotřebitele neopodstatněně navýšil pravidelný měsíční příjem spotřebitele, když příjmy spotřebitele ze samostatné výdělečné činnosti ponížil pouze o 30% paušální výdaje, ačkoli spotřebitel uplatňoval 60% paušální výdaje, a řádně a úplně nezjišťoval a neověřoval měsíční výdaje spotřebitele, kdy namísto toho paušálně stanovil fixní náklady na domácnost za pomoci částky životního minima navýšené koeficientem 1,3,**

čímž se dopustil přestupku upraveného v ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) zákona o spotřebitelském úvěru.

(ii)

Pravidla a postupy při posuzování úvěruschopnosti

81. Správní orgán v předchozí části tohoto rozhodnutí shrnul, jaká pravidla a postupy pro posuzování úvěruschopnosti účastník řízení přijal a z čeho taková povinnost účastníkovi řízení plyne [ust. § 15 odst. 1 ve spojení s odst. 2 písm. c) zákona o spotřebitelském úvěru][68].

82. Ze skutkových zjištění vyplynulo (stručné shrnutí úvěrových případů posouzených výše), že

    a) v úvěrových případech [redacted], č. smlouvy [redacted], a [redacted], č. smlouvy [redacted], účastník řízení nezkoumal fixní náklady na domácnost spotřebitelů, přičemž spotřebitelé ani v žádosti o úvěr žádné fixní náklady na domácnost neuváděli a účastník řízení jejich doplnění nepožadoval, načež došlo ke stanovení fixních nákladů pomocí částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;

[68] viz odstavce 10 a 16 tohoto rozhodnutí.

b) v úvěrových případech [redacted], č. smlouvy [redacted], a [redacted], [redacted] a [redacted], č. smlouvy [redacted], účastník řízení nezkoumal fixní náklady na domácnost spotřebitelů, přestože tito spotřebitelé deklarovali v žádosti o úvěr částku fixních nákladů na domácnost a účastník řízení měl k dispozici podklady, na základě kterých by bylo možné fixní náklady na domácnost ověřit (alespoň částečně), přičemž i v těchto případech došlo ke stanovení fixních nákladů pomocí částky životního minima navýšené koeficientem 1,3;

c) v úvěrových případech [redacted], č. smlouvy [redacted], a [redacted], č. smlouvy [redacted], účastník řízení nezkoumal fixní náklady na domácnost spotřebitelů, přičemž spotřebitelé ani v žádosti o úvěr žádné fixní náklady na domácnost neuváděli a účastník řízení jejich doplnění nepožadoval, nicméně měl alespoň k dispozici podklady, na základě kterých by bylo možné fixní náklady na domácnost alespoň částečně stanovit a ověřit, což účastník řízení neučinil a i v těchto případech došlo ke stanovení fixních nákladů pomocí částky životního minima navýšené koeficientem 1,3.

83. Ze skutkových zjištění uvedených výše jednoznačně plyne, že účastník řízení ve všech úvěrových případech[69] automaticky stanovil částku fixních nákladů na bydlení pomocí částky životního minima navýšené koeficientem 1,3, a to bez ohledu na to, jestli spotřebitelé deklarovali nějaké fixní náklady na domácnost nebo je dokládali.

Právní kvalifikace

84. Správní orgán konstatuje, že postupy a pravidla, která v praxi zavede a používá, musí vést k dostatečnému posouzení úvěruschopnosti žadatele. Praxe účastníka řízení však zákonným požadavkům na řádné posouzení úvěruschopnosti každého žadatele o úvěr neodpovídá. Systémové nedostatky v procesu získávání dostatečných a úplných podkladů, v jejich zpracování a vyhodnocení, se následně zákonitě promítly v nedostatcích při posuzování úvěruschopnosti jednotlivých spotřebitelů, viz odůvodnění ad (i).

85. Podle ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákona o spotřebitelském úvěru platí, že se nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru dopustí přestupku tím, že nesplní některý z požadavků na výkon činnosti podle § 15, za který je pak možno uložit dle odst. 2 písm. b) téhož ustanovení pokutu až do výše 20 mil. Kč.

86. **Správní orgán má na základě zjištěných skutečností za prokázané, že účastník řízení v období od 25.6.2020 do 21.5.2021 nepoužíval vhodná pravidla a postupy pro posuzování úvěruschopnosti spotřebitele, a porušil tak povinnost plnit požadavky stanovené v ustanovení § 15 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru ve spojení s ustanovením § 15 odst. 2 písm. c) zákona o spotřebitelském úvěru, čímž se dopustil přestupku upraveného v ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákona o spotřebitelském úvěru.**

(iii)

Oceňování předmětů zajištění

87. Podle ustanovení § 15 odst. 2 písm. d) zákona o spotřebitelském úvěru má nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru povinnost zavést a udržovat postupy a pravidla, která jsou vhodná z hlediska řádného poskytování spotřebitelského úvěru. Postupy a pravidla musí být přiměřená povaze, rozsahu a složitosti činností nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru a musí zajišťovat řádné a plynulé poskytování spotřebitelského

[69] Všech 6 úvěrových případů, v nichž byl účastník řízení povinen posuzovat úvěruschopnost.

úvěru. Podle ustanovení § 15 odst. 2 písm. d) téhož zákona postupy a pravidla dle ustanovení § 15 odst. 1 tohoto zákona zahrnují pravidla a postupy pro přijetí a ocenění předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení.

88. Podle ustanovení § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru při oceňování předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení se předmět zajištění ocení cenou obvyklou nebo tržní hodnotou[70] podle zákona upravujícího oceňování majetku. Ocenění předmětu zajištění musí být nestranné a objektivní a musí být zaznamenáno v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat. Osoby provádějící ocenění předmětu zajištění musí být důvěryhodné, odborně způsobilé a dostatečně nezávislé na procesu poskytování spotřebitelského úvěru.

89. Podle ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku") se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Podle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

90. Podle ustanovení § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku se tržní hodnotou pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

91. Podle ustanovení § 1a odst. 3 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška (dále jen „oceňovací vyhláška"), musí být údaje použité pro určení obvyklé ceny kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. Totéž platí o údajích pro určení tržní hodnoty (§ 1b odst. 3 oceňovací vyhlášky). Tato citovaná úprava nabyla účinnosti 1.1.2021.

92. Před tímto datem zákon o oceňování majetku obsahoval, resp. stále obsahuje obdobnou úpravu, neboť dle ustanovení § 2 odst. 5 tohoto zákona platí, že určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

93. Požadavek kontrolovatelnosti použitých údajů a postupu při jejich zpracování nicméně vyplývá již ze zákona o spotřebitelském úvěru, a to z povinnosti *zaznamenat ocenění v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat*. Účelem zákona o spotřebitelském úvěru jakož i obdobné spotřebitelskoprávní legislativy je ochrana spotřebitele. Konkrétní povinnost přitom směřuje k tomu, aby nedocházelo k nahodilému určení ceny předmětu

[70] Do 31. 12. 2020, tj. do účinnosti novely provedené zákonem č. 237/2020 Sb., bylo možné předmět zajištění ocenit pouze cenou obvyklou.

zajištění, aniž by bylo zřejmé, jak ten, kdo předmět zajištění ocenil, k finální ceně dospěl. Cílem této zákonné úpravy je zejména předcházení situacím, v nichž je předmět zajištění oceněn vyšší hodnotou. V takovém případě pak spotřebitel může dosáhnout na získání vyššího úvěru. Pokud by pak došlo ke zpeněžení předmětu zajištění, bude míra uspokojení věřitele nižší; o to se ale zvýší dluhové zatížení spotřebitele. Proto je nutné trvat na tom, aby každé ocenění předmětu zajištění bylo kontrolovatelné, resp. aby se proces ocenění dal zpětně rekonstruovat, neboť pouze v takovém případě bude možné s jistotou zjistit, zda dohlížený subjekt postupuje v souladu s právní úpravou.

Skutková zjištění

94. Proces oceňování předmětu zajištění popsal účastník řízení, resp. zejména člen představenstva Marek Macháček, během kontroly na místě dne 1.7.2021. Vyjádření účastníka řízení je zachyceno v Protokolu o průběhu kontroly na místě, jehož znění bylo odsouhlaseno účastníkem řízení.[71]

95. Z vyjádření účastníka řízení vyplývá, že účastník řízení volí jiný postup pro případ, kdy byl k hodnotě předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení (dále také „SÚ na bydlení“) vyhotoven posudek zpracovaný certifikovaným odhadcem, který není starší než 24 měsíců, a jiný pro případ, kdy předmět zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení nebyl v minulosti oceněn nebo oceněn byl, ale od doby vyhotovení takového posudku uplynula doba delší než 24 měsíců.

96. Pokud žadatel o SÚ na bydlení může předložit znalecký posudek/odhad ceny předmětu zajištění zpracovaný certifikovaným odhadcem, účastník řízení jej akceptuje, vychází z něj, seznámí se s jeho obsahem, podrobí jej kritickému čtení a následně odhadnutou cenu uvedenou v předloženém posudku akceptuje nebo reviduje. Provedení revize ceny nebo důvody vedoucí k její změně účastník řízení nijak nezaznamenává.

97. V případě, že žadatel o SÚ na bydlení nedisponuje znaleckým posudkem/odhadem ceny předmětu zajištění SÚ na bydlení nebo jím sice disponuje, ale dokument je starší než 24 měsíců, je nezbytné, aby v rámci procesu předselekce[72] předložil účastníkovi řízení fotografie předmětu zajištění a popis nemovitosti. Dle vyjádření účastníka řízení, tyto podklady od klienta zajišťuje „*obchodník, což je (…)* [redacted].“[73] Na základě informací získaných od klienta a informací z realitních serverů (Sreality.cz a jiné) a případné konzultaci s lokálními realitními kancelářemi, si účastník řízení udělá názor na nemovitost a její hodnotu. Dle vlastního vyjádření si účastník řízení názor na nemovitost a její hodnotu dělá již v rámci fáze předselekce, aby se mohl rozhodnout, zda bude po zájemci o SÚ na bydlení požadovat další dokumenty týkající se nemovitosti. Pro rozhodnutí o odhadní ceně předmětu zajištění používal účastník řízení od 21.4.2020 do 20.4.2021 jako jeden ze zdrojů výstup ze softwarové služby společnosti OctopusPro s.r.o., IČO 283 39 215, se sídlem Biskupský Dvůr 1152/2, 110 00 Praha (dále jen „OctopusPro s.r.o.“) s názvem

[71] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *00 1._Protokol_o_prubehu_kontroly_na_miste_IMMO_Leasing.pdf*.

[72] Jedná se o fázi úvěrového procesu, jejíž smysl je popsán ve vnitřním předpisu účastníka řízení Směrnice 02A Úvěrové obchody pro Spotřebitele verze 3.2, kde je uvedeno:

„*Předselekci provádí příslušný pracovník útvaru Obchod a jejím hlavním smyslem je:*

- *Shromáždit potřebné dokumenty a informace a posoudit, zda má smysl zabývat se hlouběji jednotlivými podklady a posunout úvěr do další fáze,*
- *Vydefinovat požadavky na klienta ohledně dodání dalších podkladů a předat upřesňující dotazy týkající se předložených dokumentů,*
- *Dál klientovi předběžné stanovisko s orientačními podmínkami, za kterých by obchod mohl být uskutečněn (indikativní nabídka)*
- *získat od klienta stanovisko, zda nabídnuté podmínky jsou pro něho přijatelné a potvrdí svůj zájem o úvěr“,* Spis č.l. 7, DVD-R, soubor *02A_Uverove_obchody_Spotrebitel-verze_3.2.pdf*.

[73] Záznam z kontroly na místě, č. j. 2021/081648/CNB/650, spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:04:33 – do 0:04:38).

Cenovamapa.cz (dále jen „aplikace cenovamapa.cz"), která je přístupná na webových stránkách www.cenovamapa.cz. Z podkladů a veřejně dostupných informací[74] o aplikaci cenovamapa.cz bylo správním orgánem zjištěno, že aplikace cenovamapa.cz umožňuje generovat výstup nazvaný Report Odhad tržní ceny nemovitosti (dále jen „Report"). K evidenci Reportů[75] z aplikace cenovamapa.cz účastník řízení uvedl „*ty výstupy z toho bysme měli mít zaevidovaný*"[76]. Dle vlastního vyjádření[77] účastník řízení do dubna 2021 využíval pro stanovení hodnoty zastavovaných věcí aplikaci cenovamapa.cz a „*upřesňující komentáře v Úvěrovém návrhu – v části Přehled o nemovitosti. Oba tyto postupy měly omezenou vypovídací schopnost ohledně zachycení procesu stanovení hodnoty zastavovaných nemovitostí.*"[78]

98. K aplikaci cenovamapa.cz účastník řízení uvedl, že jde o „*software, který vychází z realizovaných cen na katastru, není to tedy něco hypotetického, (…), když si tam zadáte parametry daného bytu nebo nemovitosti, tak to udělá ten odhad.*"[79] Účastník řízení dále uvedl, že odhad provedený aplikací cenovamapa.cz dále kontroluje přes portál Sreality.cz. Náhledy do portálu Sreality.cz nejsou účastníkem řízení zaznamenávány.

99. Účastník řízení také uvedl: „*občas děláme to, že to necháme natvrdo ocenit nějakým oceňovačem (…), nemusí to být nutně někdo s kulatým razítkem, ale v zásadě chceme, aby to byl někdo, kdo oceňuje pro banky, protože znalecký posudky podle vyhlášky, tak to nás moc nezajímá, protože ty vyhláškový ceny, to je jedna věc, ale druhá věc je tržní ocenění"*[80]. Účastník řízení v souvislosti s popisem procesu ocenění předmětu zajištění dále uvedl, že „*co se týče spotřebitelů, tak vesměs jde o porovnávací metodu*"[81].

100. Během kontrolního pohovoru účastník řízení připustil, že kontrolující mohou v kontrolním vzorku narazit na případy, kdy nebude zřejmé, jak došlo ke stanovení ceny předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení.[82]

101. Účastník řízení dále uvedl, že při ocenění předmětu zajištění SÚ na bydlení vychází z ceny nemovitosti, kterou si sám stanoví, tedy uplatňuje individuální přístup ke stanovení odhadní ceny a dále uvedl, že kromě výstupů z výše zmíněných aplikací nezpracovává další dokumenty zachycující proces stanovení odhadní ceny - např. interní posudek, zprávu o stanovení ceny, apod. Pan Marek Macháček uvedl: „*v tom úvěrovým návrhu je napsáno (…) finální hodnota stanovená riskem*[83]*, to znamená většinou prostě mnou a my bereme vždycky to, co řekneme my*"[84].

102. Dle sdělení účastníka řízení se v kontrolovaném období na procesu ocenění předmětu zajištění vedle pana Marka Macháčka podílel i [redacted]. Od dubna 2021 je dle vyjádření účastníka řízení oceňování nemovitostí prováděno většinou [redacted], a to za využití aplikací NEMExpress a Valuo Profi (dále jen „Valuo").

103. Na základě výše uvedeného vyjádření účastníka řízení správní orgán konstatuje, že je zřejmé, že proces oceňování předmětů zajištění SÚ na bydlení účastníka řízení nemá žádný pevný rámec. Individuální přístup účastníka řízení ke stanovení ceny předmětu zajištění SÚ na bydlení, ve spojení s prohlášením účastníka řízení o tom, že v některých případech

[74] Veřejně dostupných zde: https://www.cenovamapa.cz/.
[75] Pozn. správního orgánu: Účastník řízení je během kontrolního pohovoru označovala slovem výstup.
[76] Záznam z kontroly na místě, č. j. 2021/081648/CNB/650, spis č.l. 7, DVD-R, soubor *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:07:25 – do 0:07:33).
[77] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: Přijato ČNB dne 3. 9. 2021, soubor *00-0._Odpoved_Vyzva_k_predlozeni_podkladu.pdf*, vyjádření v bodě 2.
[78] Tamtéž.
[79] Záznam z kontroly na místě, č. j. 2021/081648/CNB/650, spis č.l. 7, DVD-R, soubor *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:12:17 – do 0:12:36).
[80] Záznam z kontroly na místě, č. j. 2021/081648/CNB/650, spis č.l. 7, DVD-R, soubor *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:07:39 – do 0:08:08).
[81] Záznam z kontroly na místě, č. j. 2021/081648/CNB/650, spis č.l. 7, DVD-R, soubor *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:08:19 – do 0:08:25).
[82] Záznam z kontroly na místě, č. j. 2021/081648/CNB/650, spis č.l. 7, DVD-R, soubor *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:17:35 – do 0:20:11).
[83] pozn. správního orgánu: risk – risk management (útvar účastní řízení)
[84] Záznam z kontroly na místě, č. j. 2021/081648/CNB/650, spis č.l. 7, soubor *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:20:11 – do 0:20:32).

nebude kontrolujícím zřejmé, jak došlo ke stanovení ceny předmětu zajištění, vede správní orgán k závěru, že oceňování předmětů zajištění SÚ na bydlení prováděné účastníkem řízení není systémové, transparentní a v některých případech je obtížné, resp. nemožné jej zpětně rekonstruovat.

Úvěrové případy

Předměty zajištění u jednotlivých SÚ na bydlení a podklady jejich ocenění

104. Všechny spotřebitelské úvěry poskytnuté účastníkem řízení v kontrolovaném období byly zajištěny zástavními právy k nemovitostem, které účastník řízení, jak vyplývá z vnitřního předpisu směrnice 03A Zajišťování úvěrových obchodů - Spotřebitel, řadí mezi hlavní zajišťovací prostředky.[85] Přehled předmětů zajištění SÚ na bydlení a zdrojů pro ocenění jednotlivých předmětů zajištění SÚ na bydlení, k nimž byla smluvně sjednána zástavní práva, je správním orgánem pro větší přehlednost zpracován v tabulce níže a vychází z podkladů doložených účastníkem řízení.

Tabulka č. 1: Předměty zajištění SÚ na bydlení a podklady pro ocenění těchto předmětů

Číslo smlouvy	Jméno a příjmení spotřebitele	Předmět(y) zajištění	Zdroje (soubory/dokumenty) pro ocenění (nejsou vyjmenovány LV, nabývací tituly, apod.)
[redacted]	[redacted]	byt	report odhad tržní ceny nemovitosti z aplikace cenovamapa.cz[86]
			fotografie[87]
[redacted]	[redacted],	rodinný dům	report odhad tržní ceny nemovitosti z cenovamapa.cz[88]
[redacted]	[redacted]	byt	report odhad tržní ceny nemovitosti z cenovamapa.cz[89]
[redacted]	[redacted]	byt	odhad obvyklé ceny nemovité věci č. 2020/657/26 z 9. 3. 2020 (objednatel – [redacted])[90]
[redacted]	[redacted], [redacted]	rodinný dům	tržní ocenění číslo 20200014 z 18. 10. 2020 (objednatel – [redacted])[91]
			fotografie[92]
[redacted]	[redacted]	pozemek včetně novostavby RD nezapsané v KN	dražební vyhláška[93]
[redacted]	[redacted]	rodinný dům	report odhad tržní ceny nemovitosti z cenovamapa.cz[94]
			fotografie[95]
		pozemky	žádné
[redacted]	[redacted]	rodinný dům	report odhad tržní ceny nemovitosti z cenovamapa.cz[96]

[85] Vyplývá z kapitoly 2 Druhy zajišťovacích prostředků, kde jsou hlavní zajišťovací prostředky definovány takto: *„Nemovitosti Rodinné domy, rekreační chalupy, chaty, garáže, Byty a bytové domy, Pozemky, Komerční nemovitosti (výrobní, obchodní, kancelářské, skladovací prostory, pensiony, hotely, apod.)“,* spis č.l. 7, DVD-R, složka: přijato ČNB dne 3. 9. 2021, č. j. 2021/091970/CNB/650, soubor *03A_Zajistovani_uverovych_obchodu_Spotrebitel.pdf.*

[86] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Cenova_mapa_[redacted].pdf.*

[87] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubory .jpg uložené v podsložce *Foto bytu.*

[88] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *(archiv 2020 I)* [redacted], soubor *Cenova_mapa_[redacted]_20072020.pdf.*

[89] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Cenová mapa_[redacted]_14_07_2020.pdf.*

[90] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Odhad.pdf.*

[91] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Odhad.pdf.*

[92] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubory jpg. založené v podsložce *Foto RD.*

[93] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Drazebni_vyhlaska.pdf.*

[94] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Cenova_mapa_[redacted]_23072020.pdf.*

[95] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubory .jpg založené v podsložkách *Foto* [redacted] a *Foto* [redacted] *24072020.*

[96] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Cenova_mapa_[redacted]_18032021.pdf.*

		byt, garáž, jiný nebytový prostor	žádné
		byt s garáží	ocenění zpracované za využití systému **Valuo**[97]
		1/2 rodinného domu[98]	vyjádření z 18. 3. 2020 k předpokládané současné tržní ceně[99]
	,	rodinný dům	**žádné**
	, a	byt	**žádné** - v podkladech byl založen pouze Report ID: 130685 zpracovaný k bytové jednotce nacházející se na adrese , který je irelevantní, neboť SÚ na bydlení byl zajištěn zástavním právem k jednotce [100]
		stavba pro rodinnou rekreaci č. e. v obci	**žádné**
	[101]	rodinný dům	Odhad č. 493/18/012 obvyklé ceny nemovité věci z **22. 1. 2018**[102]
			fotografie[103]

105. Jak vyplývá z předložených podkladů a informací zpracovaných v tabulce výše, pouze ve 3 případech[104] ze 13 úvěrových složek byl mezi podklady pro ocenění předmětu zajištění dokument zpracovaný na základě odhadu odhadce nebo znalce, který v době žádosti o úvěr nebyl starší než 24 měsíců (zelené řádky v tabulce výše), ze kterého vyplývala cena obvyklá předmětu zajištění. Z uvedeného je také patrné, že v žádném z těchto případů nebyl posudek objednán účastníkem řízení.

106. Ve 3 případech[105] ze 13 úvěrových složek byly mezi podklady pro ocenění předmětu zajištění informace získané účastníkem řízení z aplikace cenovamapa.cz (modré řádky v tabulce výše).

107. Ve 2 případech[106] ze 13 úvěrových složek, kdy byly SÚ na bydlení zajištěny zástavními právy k několika nemovitostem, byly mezi podklady pro ocenění jednoho z předmětů zajištění SÚ na bydlení informace získané z aplikace cenovamapa.cz. Ke zbývajícím částem předmětů zajištění SÚ na bydlení nebyly předloženy žádné zdroje ocenění (žluté řádky v tabulce výše).

---

[97] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: , , soubor: *Ocenění Valuo.pdf*.
[98] Vyplývá z Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-7171/2020-205 ze dne 11. 1. spis č.l. 7, DVD-R, složka , , soubor: *860289851 Vklad ZP.pdf*.
[99] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: , , soubor: *Odhad.pdf*.
[100] Jak dokazuje smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN 2021801B uzavřená mezi kontrolovanou osobou jako věřitelem a a jako zástavcem (spis č.l. 7, DVD-R, složka: , , soubory: *Zástavní smlouva B.pdf*, *Zástavní smlouva B nová.pdf*, *Zastavni_smlouva z května 2021.pdf*). Vlastnické právo a k jednotce vyplývá z Výpisu z katastru nemovitostí prokazujícího stav evidovaný k datu 26. 1. 2021 (spis č.l. 7, DVD-R, složka: , , soubor *LV_14858.pdf)*.
[101] Mezi podklady k tomuto úvěrovému případu je i *Report* ID: 136849 z aplikace cenovamapa.cz, který správní orgán považuje za bezpředmětný, neboť je vypracován pro nemovitost (RD) na adrese , z podkladů však vyplývá, že je vlastníkem pozemku st. v obci , jehož součástí je stavba č. p. a touto nemovitostí byl SÚ na bydlení poskytnutý kontrolovanou osobou zajištěn (spis, č.l. 7, DVD-R, složka: , , soubor: *Cenova_mapa_10032021.pdf)*.
[102] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: , , soubor: *Odhad.pdf*.
[103] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: , soubory: .jpg založené v podsložce *Foto RD*.
[104] Úvěrové případy: ( ), , ( ), ( ).
[105] Úvěrové případy: ( ), , ( ), ( ).
[106] Úvěrové případy: ( ), ( ).

108. V 1 případě[107] ze 13 úvěrových složek byl mezi podklady pro ocenění předmětu zajištění podklad z aplikace Valuo.

109. V 1 případě[108] ze 13 úvěrových složek byl mezi podklady pro ocenění předmětu zajištění přípis [redacted], IČO: [redacted], ze dne 18. 3. 2020 obsahující jeho názor na tržní hodnotu nemovitosti (dále jen „přípis [redacted]“).

110. Ve 2 případech[109] ze 13 úvěrových složek nebyly předloženy žádné dokumenty představující zdroje ocenění.

111. V 1 případě[110] byl mezi podklady pro ocenění předmětu zajištění dokument zpracovaný na základě odhadu zpracovaného odhadcem nebo znalcem, který byl v době žádosti o úvěr starší 24 měsíců[111].

Srovnání cen a zaznamenání ocenění

112. Správní orgán u všech úvěrových případů srovnal cenu vyplývající z podkladů pro ocenění předmětů zajištění SÚ na bydlení založených v příslušných složkách s finální kalkulovanou hodnotou zástavy[112], která je uvedena v jednotlivých úvěrových návrzích úvěrových případů.

Tabulka č. 2: Srovnání ceny vyplývající z podkladů pro ocenění s cenou poskytnutou účastníkem řízení

Číslo smlouvy	**Jméno a příjmení spotřebitele**	**Předmět(y) zajištění**	**Cena ze zdrojů pro ocenění (*zpracováno správním orgánem z dostupných podkladů*)**		**Konečná kalkulovaná hodnota zástavy**
[redacted]	[redacted]	byt	RA*	19 871 Kč/m^2 celkem: 2 146 031 Kč	1 300 000 Kč
[redacted]	[redacted]	rodinný dům	RA	15 885 862 Kč 55 740 Kč/m^2	15 800 000 Kč
[redacted]	[redacted]	byt	RA	85 508 Kč/m^2 [113]	6 960 000 Kč[114]
[redacted]	[redacted]	byt	posudek	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč
[redacted]	[redacted]	rodinný dům	RA	1 747 934 Kč 2 714 Kč/m^2	2 000 000 Kč[115]
		pozemky	žádný	nevyplývá	

[107] Úvěrový případ [redacted].
[108] Úvěrový případ [redacted].
[109] Úvěrové případy: [redacted].
[110] Úvěrový případ [redacted].
[111] Odhad č. 493/18/012 byl [redacted] vypracován dne 22.1.2018, žádost o úvěr byla přitom sepsána až dne 15.4.2021.
[112] Pro úplnost správní orgán dodává, že se jedná o stejné částky, které účastník řízení uvedl v souboru *PODKLAD_priloha_918846340_3.xlsx* přijatém ČNB dne 29. 6. 2021, č. j. 2021/070373/CNB/650, jako zjištěné ceny obvyklé předmětů zajištění ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku.
[113] Pozn. správního orgánu: Ve zpracovaném Reportu z aplikace cenovamapa.cz není uvedena velikost bytu, z tohoto důvodu výstup z aplikace cenovamapa.cz obsahuje pouze cenu za m^2 (spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] *2020816*, soubor: *Cenová mapa_[redacted]_14_07_2020.pdf).*
[114] V *Úvěrovém návrhu* č. [redacted] je uvedeno: „*Dle interního posouzení je cena za m^2 stanovena na 80.000,- Kč z toho důvodu, že bytový dům se nachází v bezprostřední blízkosti [redacted] – cena celkem za 87 m^2 = 6.960.000,- Kč.*“, spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *ÚVĚROVÝ NÁVRH - [redacted].docx*.
[115] Z poznámek v *Úvěrovém návrhu* č. [redacted] vyplývá, že jako hodnotu rodinného domu akceptoval účastník řízení cenu stanovenou *aplikací cenovamapa.cz*, když jej ocenila cenou 1,7 mil Kč. Jak účastník řízení dospěl k celkové částce 2 000 000 Kč není z podkladů zřejmé (spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_[redacted].doc).*

[redacted]	[redacted]	rodinný dům	posudek	33 300 000 Kč	30 000 000 Kč
[redacted]	[redacted]	1/2 rodinného domu	přípis [redacted]	1 600 000 Kč - 1 700 000 Kč	1 600 000 Kč
[redacted]	[redacted]	byt	žádný	nevyplývá	3 000 000 Kč
		stavba pro rodinnou rekreaci č. e. [redacted] v obci [redacted]	žádný	nevyplývá	
[redacted]	[redacted]	pozemek včetně novostavby RD nezapsané v KN	dražební vyhláška	5 640 000 Kč[116]	5 640 000 Kč
[redacted]	[redacted]	rodinný dům	RA	10 205 698 Kč 28 668 Kč/m^2	13 400 000 Kč[117]
		byt, garáž, jiný nebytový prostor	žádný	nevyplývá	
[redacted]	[redacted]	rodinný dům	posudek z 1/2018	1 300 000 Kč	1 430 000 Kč[118]
[redacted]	[redacted]	rodinný dům	žádný	nevyplývá	17 000 000 Kč[119]
[redacted]	[redacted]	byt s garáží	výstup z aplikace Valuo	2 548 130 Kč / 2 100 000 Kč[120]	2 100 000 Kč

*RA=report Odhad tržní ceny nemovitosti z aplikace cenovamapa.cz

113. Z výše uvedené tabulky je patrné, že účastník řízení v 9 případech neuvedl postup a údaje, ze kterých při oceňování vycházel, když:

[116] Jedná se o tzv. výslednou cenu uvedenou v dražební vyhlášce, spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor *Drazebni_vyhlaska.pdf*.
[117] Z poznámek v *Úvěrovém návrhu* č. [redacted] vyplývá, že jako hodnotu rodinného domu akceptoval účastník řízení cenu stanovenou aplikací cenovamapa.cz, když jej ocenil cenou 10,2 mil Kč. Od této částky byla odečtena částka 1,8 mil, jako zůstatek hypotéky u [redacted]. Hodnota zbývající části předmětu zajištění SÚ na bydlení byla bez doložení stanovena na 11,5 mil Kč, „*s tím, že na nemovitosti jsou zatíženy ZP Pana* [redacted] *ve výši 6 mil Kč*“. Finální kalkulovaná hodnota této části předmětu zajištění byla stanovena na 5 mil Kč. Viz *Úvěrový návrh* č. [redacted] přijatý, spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_*[redacted]*.doc*.
[118] V *Úvěrovém návrhu* č. [redacted] je uvedeno „*1,43 mil Kč (původní odhad + 10 %)*“, spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_*[redacted]*.doc.*
[119] V *Úvěrovém návrhu* č. [redacted] je uvedeno „*Dohodnutá prodejní cena je 18,8 mil Kč, pokud by prodej nebyl finalizován, mohl by být dům prodán min. za cenu 17 mil Kč*.“, spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] *(archiv 2021 I)* [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_*[redacted]*_2.doc*.
[120] Výsledná cena vypočtená aplikací Valuo byla přeškrtnuta a ručně byla dopsána částka 2 100 000 Kč a připojena parafa – viz Obrázek č. 4 níže.

(i) v úvěrovém případě [redacted] ([redacted]) není z žádných podkladů zřejmé, jak účastník řízení dospěl k finální kalkulované hodnotě zástavy, která je odlišná od ceny vyplývající z jediného nosiče dat, kterým je Report ID: 110026 z aplikace cenovamapa.cz;

(ii) v úvěrovém případě [redacted] ([redacted]) byla dle interního posouzení účastníka řízení stanovena cena předmětu zajištění ve výši 80 000 Kč/m^2 (tj. v ceně nižší než ceně vypočtené aplikací cenovamapa.cz), a to z důvodu umístění nemovitosti v blízkosti [redacted], nicméně z podkladů nevyplývá, na základě jakého výpočtu/úvahy dospěl účastník řízení k závěru, že je nutné cenu za m^2 daného bytu snížit ani z nich nevyplývá, na základě jakých informací byla cena za m^2 stanovena právě na 80 000 Kč/m^2;

(iii) v úvěrovém případě [redacted] ([redacted]) nebylo zaznamenáno ocenění některých nemovitostí[121], které společně s rodinným domem představují předmět zajištění SÚ na bydlení;

(iv) v úvěrovém případě [redacted], [redacted] ([redacted]) došlo ke korekci ceny obvyklé uvedené ve znaleckém posudku[122], přičemž nejsou zaznamenány důvody vedoucí účastníka řízení ke snížení ceny předmětu zajištění a postup ocenění, jehož výsledkem byla nižší cena (oproti posudku);

(v) v úvěrovém případě [redacted], [redacted], [redacted] ([redacted]) nebylo zaznamenáno ocenění stavby pro rodinnou rekreaci č. e. [redacted] v obci [redacted] ani bytu, neboť v podkladech byl založen Report ID: 130685 z aplikace cenovamapa.cz[123] zpracovaný k bytové jednotce nacházející se na adrese [redacted], který je irelevantní, neboť úvěr na bydlení byl zajištěn zástavním právem k jednotce [redacted][124];

(vi) v úvěrovém případě [redacted] ([redacted]) nebylo zaznamenáno ocenění bytu, garáže a nebytového prostoru, které společně s rodinným domem zajišťují SÚ na bydlení;

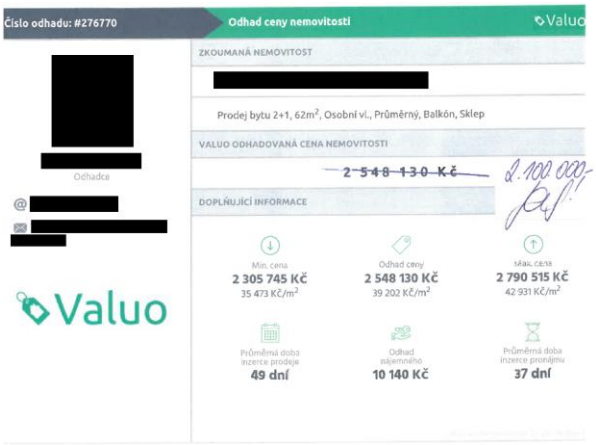
(vii) v úvěrovém případě [redacted] ([redacted]) byla cena obvyklá vyplývající ze staršího posudku navýšena o 10 %, přičemž nebyly zaznamenány žádné důvody, propočty nebo porovnání, ze kterých by vyplývaly důvody pro navýšení ceny uvedené v posudku o (právě) 10 %;

(viii) v úvěrovém případě [redacted], [redacted] ([redacted]) nebylo zaznamenáno ocenění předmětu zajištění a finální kalkulovaná cena byla stanovena ve výši 17 mil Kč, k čemuž je v *Úvěrovém návrhu* č. [redacted][125] uvedeno *„…mohl by být dům prodán min. za cenu 17 mil Kč*“;

(ix) v úvěrovém případě [redacted] ([redacted]) vyplývá finální kalkulovaná cena pouze z ručního zápisu hodnoty 2 100 000 Kč na výstup z aplikace Valuo (viz níže obrázek č. 1), přičemž nejsou zřejmé důvody vedoucí účastníka řízení ke snížení ceny předmětu zajištění a postup ocenění, jehož výsledkem byla nižší cena

[121] Pozemky parc .č.: [redacted] v katastrálním území [redacted], obec [redacted], okres [redacted], zapsané na listu vlastnictví č. ___ vedeném u Katastrálního úřadu pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted].
[122] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Odhad.pdf*.
[123] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Cenova_mapa_012021.pdf*.
[124] Jak vyplývá ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN 2021801B uzavřené mezi účastníkem řízení jako věřitelem a [redacted] a [redacted] jako zástavcem. Vlastnické právo [redacted] a [redacted] k jednotce [redacted] vyplývá z Výpisu z katastru nemovitostí prokazujícího stav evidovaný k datu 26. 1. 2021 (Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *LV_14858.pdf*).
[125] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] *(archiv 2021 I)* [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_[redacted]_2.doc*.

a zároveň nebylo v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat zaznamenáno ocenění garáže, která v daném úvěrovém případě byla také předmětem zajištění SÚ na bydlení.



Obrázek č. 1: Výřez první strany odhadu č. 276770 založeného v podkladech k úvěrovému případu [redacted] ([redacted])

114. Výše popsaná zjištění potvrzují vyjádření účastníka řízení o tom, že v mnohých případech nebude zřejmé, jak došlo ke stanovení ceny předmětu zajišťujícího SÚ na bydlení. Na výše uvedených úvěrových případech bylo správním orgánem ověřeno, že oceňování předmětů zajištění SÚ na bydlení prováděné účastníkem řízení není systémové, transparentní a v některých případech je obtížné, resp. nemožné jej zpětně rekonstruovat.

115. **Správní orgán proto konstatuje, že ve výše uvedených 9 úvěrových případech neuchovával účastník řízení všechny podklady, na základě kterých určil odhadní cenu nemovitosti, nezaznamenával odůvodnění a ani postup zpracování dostupných dat není z ocenění zřejmý a není tak ani kontrolovatelný. Účastník řízení tak jednal v rozporu s ustanovení § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru.**

Ocenění na základě Reportu z aplikace cenovamapa.cz cenovamapa.cz

116. Jak vyplývá z tabulky č. 2, jakož i z příslušných úvěrových návrhů, v úvěrových případech [redacted], [redacted] ([redacted]), [redacted] ([redacted]) a [redacted] ([redacted]) ocenil účastník řízení předmět zajištění nebo jeho část za pomoci aplikace cenovamapa.cz, z níž byl vygenerován příslušný Report, který účastník řízení akceptoval.

117. Popis aplikace cenovamapa.cz společnosti OctopusPro s.r.o. z jejich internetových stránek cit.: „*... databáze o zrealizovaných nebo právě realizovaných obchodech (prodej/pronájem) s nemovitostmi v České republice. Reflektuje skutečné ceny, které byly vytvořeny přirozeně, v prostředí realitního trhu.*“[126] Dále se na stránkách heslovitě uvádí: „*Unikátní projekt, data z katastru nemovitostí od prosince 2013*“[127]. Ve všeobecných obchodních a licenčních podmínkách[128] upravujících vzájemná práva a povinnosti mezi OctopusPro s.r.o., coby poskytovatelem aplikace cenovamapa.cz a fyzickými a právnickými osobami jako uživateli je společností OctopusPro s.r.o. aplikace cenovamapa.cz dále definována jako „*Služba, která umožňuje poskytnutí různých typů výstupu dat na základě parametrů definovaných Uživatelem*“, přičemž výstup je definován jako „*jakákoliv výstupní data na základě parametrů definovaných Uživatelem v aplikaci nebo Produktu Poskytovatele a které jsou*

[126] Dostupné na: https://www.octopuspro.cz/sluzby/cenovamapa-cz/.
[127] Tamtéž.
[128] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato dne 3. 9. 2021*, soubor: *00-13.c_-_cen-mapa_VOP.pdf*.

uvedeny v těchto VOP“. Ve všeobecných obchodních podmínkách a licenčních podmínkách je dále uvedeno, že „*Poskytovatel nenese jakoukoliv odpovědnost za rychlost, správnost, pravdivost a úplnost Výstupů a neodpovídá Uživateli za skutečnou škodu ani za ušlý zisk, i kdyby takový ušlý zisk byl přiměřeně předvídatelný nebo kdyby Poskytovatel byl informován, že Uživatel může takový ušlý zisk utrpět. Rozhodne-li se Uživatel spoléhat na Výstupy a informace zde uvedené, činí tak na vlastní odpovědnost a nezbavuje jej to povinnosti učinit vlastní nezbytná šetření a prověření Výstupů. Zjištění prezentovaná ve Výstupech jsou založená na veřejně dostupných informacích, které nebyly dále nezávisle ověřovány, zejména co do přesnosti a úplnosti těchto informací a Poskytovatel nepřebírá odpovědnost za přesnost a úplnost těchto informací. Obsah Výstupů vychází z informací, které měl Poskytovatel k dispozici v době jejich přípravy. Uživatel bere na vědomí, že Výstupy a informace zde uvedené jsou zveřejněny a poskytovány ve stavu „jak jsou“ bez jakýchkoliv záruk, a to ať již výslovně stanovených či mlčky předpokládaných, a to zejména záruk obchodovatelnosti či vhodnosti výsledků uvedených ve Výstupech pro specifický účel. Výstupy ani jejich části nejsou znaleckým posudkem, jenž by mohl být jako takový použit před soudem.*“

118. Produktové podmínky společnosti OctopusPro s.r.o.[129] v článku 2.2 Cenovamapa.cz dále uvádějí: „*Výstupy a informace v* aplikaci cenovamapa.cz *a Výstupech uvedené mohou sloužit výhradně jako základ pro interní diskusi, případně pouze za účelem výslovně uvedeným v příslušném Výstupu, a nelze je použít jako podklad pro jakékoliv právní či jiné závěry či jako podklad pro splnění jakýchkoliv specifických cílů či požadavků Uživatele*.“

119. Z veřejně dostupné video prezentace, kterou správní orgán zhlédl, bylo zjištěno, že cena nemovitosti, která je prostřednictvím aplikace cenovamapa.cz zobrazena, je odhadem „*její tržní ceny. Tato cena je vypočítána ze skutečných prodejních cen nemovitostí v nejbližším okolí.*“[130]

120. Správní orgán na základě výše uvedeného, veřejně dostupných informací o aplikaci cenovamapa.cz a provedené analýze Reportů z aplikace cenovamapa.cz ke třem výše uvedeným úvěrovým případům ([redacted], [redacted] a [redacted]) konstatuje, že aplikace cenovamapa.cz pracuje s údaji o kupních (transakčních) cenách získaných z katastru nemovitostí v časovém období, které může být různě dlouhé[131], se zohledněním lokality, v níž se nachází oceňovaná nemovitost. Aplikace cenovamapa.cz vyhodnocuje transakční ceny v dané oblasti, které se mohou týkat nemovitostí, které nemusí mít shodné znaky[132] s nemovitým předmětem zajištění SÚ na bydlení.

121. Poskytovatel spotřebitelského úvěru na bydlení však jako předmět zajištění SÚ na bydlení přijímá nemovitost určitého stáří, kvality, dispozice, stavu údržby, jakož i dalších jedinečných věcných a právních znaků, v důsledku čehož nelze Report z aplikace cenovamapa.cz považovat za řádný výchozí podklad pro ocenění předmětu zajištění cenou obvyklou ve smyslu zákona o oceňování majetku, a to jak v aktuálním znění, tak ve znění účinném do 31.12.2020.

---

[129] Dostupné na https://www.octopuspro.cz/produktove_podminky.pdf.
[130] Video prezentace dostupná zde https://www.youtube.com/watch?v=JvqMh-2O-l4&t=86s, čas (0:00:54 – 0:01:02).
[131] Např. z reportu, spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Cenova_mapa_[redacted]_18032021.pdf*, je patrné, že při jeho vytváření bylo nastaveno maximální stáří cen na 12 měsíců, zatímco při vytváření Report*u* spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Cenova_mapa_[redacted]_23072020.pdf*, bylo nastaveno maximální stáří cen na 6 měsíců. Maximální stáří cen s hodnotou 6 měsíců bylo nastaveno i v reportu, spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] *(archiv 2020 I)* [redacted] soubor: *Cenova_mapa_[redacted]_20072020.pdf*.
[132] Např. z Report*u*, spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] *2021803*, soubor: *Cenova_mapa_[redacted]_18032021.pdf*, je patrné, že do výpočtu ceny dvoupodlažního domu vstoupily údaje o 2 domech se třemi podlažími a 1 domě s jedním podlažím a podlahová plocha všech těchto 3 domů byla dopočtena nepřímo z jiných parametrů.

122. Jelikož je s ohledem na novelu zákona o spotřebitelském úvěru[133] možné předmět zajištění ocenit také tržní hodnotou ve smyslu zákona o oceňování majetku, správní orgán se zaměřil na to, zda v uvedených úvěrových případech ([redacted], [redacted] a [redacted])[134], považovat stanovenou cenu za tržní ocenění. Po provedené analýze však konstatuje, že nikoli, neboť určení tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený (§ 1b odst. 3 oceňovací vyhlášky)[135]. Nic z výše uvedeného však nebylo splněno.

123. Závěrem správní orgán konstatuje, že mezi informacemi v kupních smlouvách, které jsou zdrojovými daty aplikace cenovamapa.cz, se nemusí nacházet informace o velikosti, stavu, příslušenství nemovitosti, a proto nemá pouhé srovnání cen z kupních smluv bez bližšího zkoumání daných nemovitostí řádnou vypovídací hodnotu.

124. Pro stanovení ceny obvyklé je zásadní porovnávací přístup, resp. pro porovnání je možné využití dat z databáze skutečně realizovaných prodejů, která obsahuje entity shodné s entitou oceňovanou, kdy při porovnání musí být uvedeny, popsány a zohledněny všechny relevantní údaje jak u předmětu zajištění tak srovnatelných nemovitostí, což jak již bylo výše popsáno, nebylo prováděno.

125. **S ohledem na výše uvedené má správní orgán za prokázané, že ve 3 případech[136], kdy účastník řízení pro ohodnocení předmětu zajištění SÚ na bydlení vycházel pro celý předmět zajištění nebo pro jeho část (pokud byl tvořen více nemovitostmi) z ceny stanovené *aplikací cenovamapa.cz,* neocenil předmět zajištění SÚ na bydlení cenou obvyklou nebo tržní hodnotou ve smyslu zákona o oceňování majetku, čímž jednal v rozporu s ustanovením § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru.**

Ocenění na základě jiných zdrojů

126. Zbývajících 6 případů, u kterých byl zdroj ocenění tvořen jinými podklady než Reporty z aplikace cenovamapa.cz, zahrnuje 2 úvěrové případy, k jejichž uzavření došlo v roce 2020[137] a 4 úvěrové případy uzavřené v roce 2021.[138]

127. Správní orgán konstatuje, že v průběhu Kontroly nebylo zjištěno, že by účastník řízení jakkoli změnil interní postupy týkající se oceňování, které by reflektovaly novelu zákona o spotřebitelském úvěru a zákona o oceňování majetku účinnou od 1.1.2021.

128. Jak již bylo uvedeno výše, od 1.1.2021 je možné ocenit předmět zajištění SÚ na bydlení cenou obvyklou nebo tržní hodnotou, přičemž způsoby ocenění a podrobnosti k určení ceny obvyklé a tržní hodnoty stanoví oceňovací vyhláška, která mj. stanoví, že údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený[139] a údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

---

[133] Novela účinná od 1.1.2021.

[134] Po datu 1.1.2021 byla uzavřena smlouva o úvěru pouze v případě 2021803, avšak i v ostatních dvou případech je s ohledem na aplikaci příznivější právní úpravy třeba hodnotit, zda účastník řízení nestanovil tržní hodnotu.

[135] Před datem 1.1.2021 shodně požadavky vyplývající z ustanovení § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru (viz odst. 93).

[136] Úvěrové případy: [redacted].

[137] Úvěrové případy: [redacted].

[138] Úvěrové případy: [redacted].

[139] Ustanovení § 1a odst. 3 oceňovací vyhlášky.

129. Správní orgán konstatuje, že v níže uvedených 2 úvěrových případech uzavřených v roce 2020 nebyl předmět zajištění SÚ na bydlení oceněn cenou obvyklou, neboť:

(i) v úvěrovém případu [redacted] ([redacted]) z přípisu [redacted] k ceně nemovitosti nevyplývá, že by bylo provedeno jakékoli porovnání, a to buď [redacted], nebo následně účastníkem řízení, které je zásadní pro určení ceny obvyklé ve smyslu zákona o oceňování majetku;

(ii) v úvěrovém případu [redacted], [redacted] ([redacted]) účastník řízení neakceptoval cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem[140], ale výsledkem interního posouzení stanovil cenu o téměř 10 % nižší, přičemž není zřejmé, že by účastník řízení provedl jakékoli další porovnání a získal tak podklady pro určení nižší ceny.

130. Správní orgán má též za to, že účastník řízení při oceňování nezohlednil tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován, když tyto skutečnosti z jeho ocenění nejsou zřejmé, a tudíž nelze dojít k závěru, že by odhad byl učiněn v souladu s novelou zákona o spotřebitelském úvěru.

131. Po provedené analýze podkladů má správní orgán za prokázané, že ve 4 případech uzavřených v roce 2021 nebyl předmět zajištění SÚ na bydlení oceněn cenou obvyklou nebo tržní hodnotou, když:

(i) v úvěrovém případu [redacted] ([redacted]) účastník řízení o 10 % navýšil cenu určenou znaleckým posudkem z roku 2018, přičemž není zřejmé, na základě čeho byl učiněn závěr o tom, že cena obvyklá nebo tržní hodnota této nemovitosti byla ke dni ocenění provedeného účastníkem řízení vyšší o právě 10 % (oproti roku 2018);

(ii) v úvěrovém případě [redacted], [redacted] a [redacted] ([redacted]) nebyl žádný z předmětů zajištění SÚ na bydlení jakkoli oceněn;

(iii) v úvěrovém případě [redacted], [redacted] ([redacted]) účastník řízení určil cenu předmětu zajištění na základě úvahy zaznamenané v úvěrovém návrhu[141] o tom, za kolik by nemovitost mohla být prodána;

(iv) v úvěrovém případě [redacted] ([redacted]) byla cena vypočtená aplikací Valuo bez dalšího snížena a není zřejmé, na základě jakých údajů došlo ke snížení této ceny;

z čehož vyplývá, že nebyl dodržen postup pro určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty stanovený § 2 odst. 5 zákona o oceňování majetku a rovněž nebyl dodržen požadavek stanovený oceňovací vyhláškou, aby použité údaje byly kontrolovatelné a postup jejich zpracování byl z podkladů zřejmý a doložený.

132. **Správní orgán tak konstatuje, že účastník řízení v šesti úvěrových případech přijal předmět zajištění, aniž by jej ocenil cenou obvyklou nebo tržní hodnotou, čímž jednal v rozporu s ustanovením § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru.**

Organizační zařazení osob zapojených do procesu oceňování předmětu zajištění

133. Jak vyplývá z předchozí části tohoto rozhodnutí, na procesu ocenění předmětu zajištění se v kontrolovaném období podíleli pan Marek Macháček a [redacted].

[140] Posudek byl zpracován ke dni 18. 10. 2020 a smlouva o úvěru č. [redacted] byla uzavřena dne 27. 10. 2020, z čehož plyne, že se jednalo o aktuální znalecký posudek (spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Odhad.pdf*).

[141] Spis č.l. 7, DVD-R, složka [redacted] *(archiv 2021 I)* [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_*[redacted]*_2.doc*.

134. Co se týče organizačního zařazení osob zapojených do procesu oceňování předmětů zajištění spotřebitelského úvěru, správní orgán konstatuje, že pan Marek Macháček je od 9.4.2021 členem představenstva účastníka řízení a [redacted] je externím spolupracovníkem účastníka řízení.

135. Z vnitřní směrnice účastníka řízení směrnice č. 01 Organizační řád[142] (dále jen „Organizační řád“) vyplývá, že mezi činnosti představenstva patří mj. schvalování všech úvěrů a určování podmínek uzavíraných obchodů[143]. Ze seznamů regulovaných a registrovaných subjektů[144] vedených ČNB vyplývá, že pan Marek Macháček byl dne 17. 6. 2021 zapsán jako osoba odpovědná za poskytování spotřebitelského úvěru. Účastník řízení při kontrolním pohovoru uvedl, že člen představenstva Marek Macháček je zodpovědný za Risk Management[145]. Tato skutečnost vyplývá i z předloženého organigramu[146]. Dle Organizačního řádu patří mezi hlavní činnosti útvaru Risk Managementu mj. příprava úvěrových návrhů, analýza bonity klienta, prověřování bonity zajištění a spolupráce při vyhodnocování úvěrových obchodů. Účastník řízení během kontrolního pohovoru výslovně uvedl, že pan Macháček „*má na starosti schvalování úvěrů*“[147]. Zapojení pana Macháčka do procesu oceňování předmětů zajištění také vyplývá z jeho vyjádření: „*v tom úvěrovým návrhu je napsáno (…) finální hodnota stanovená riskem, to znamená většinou prostě mnou a my bereme vždycky to, co řekneme my*[148]“. Analýzou všech úvěrových návrhů týkajících se kontrolního vzorku bylo také zjištěno, že ve všech případech (tedy i v těch uzavřených až poté, co se stal členem představenstva) je uvedeno, že je vypracoval M. Macháček[149].

136. [redacted] není zaměstnancem účastníka řízení, ale spolupracuje s ním od 1. 3. 2018 na základě smlouvy o spolupráci[150], následně nahrazenou smlouvou o poskytování plnění[151], která byla mezi účastníkem řízení jako objednatelem a [redacted] jako poskytovatelem uzavřena dne 29. 10. 2018 (dále jen „Smlouva“), na jejímž základě účastníkovi řízení poskytuje služby a činnosti mj. v oblasti vyhledávání obchodních příležitostí v oblasti úvěrových obchodů, získávání a zpracování podkladů pro hodnocení a poskytnutí spotřebitelských úvěrů, vyhodnocování hodnoty zajišťovacích prostředků. Dle článku 4 Cena a platební podmínky Smlouvy náleží [redacted] měsíční odměna sestávající z pevné částky, ke které se připočte 1 % z výše poskytnutých (načerpaných) úvěrů v daném měsíci (nedohodnou-li se strany Smlouvy jinak). Z vyjádření účastníka řízení k činnosti [redacted] plyne, že asistuje zájemcům o SÚ na bydlení při sepisování žádosti o spotřebitelský úvěr[152], komunikuje se zájemci o SÚ na bydlení při zajišťování podkladů pro realizaci ocenění[153] předmětu zajištění SÚ na bydlení účastníkem řízení. Z úvěrových návrhů dále vyplynulo, že [redacted] realizuje dohlídky nemovitostí. Z vyjádření[154] účastníka řízení také vyplynulo, že prostřednictvím [redacted] mají klienti účastníka řízení možnost získat výpisy z bankovních a nebankovních registrů.

[142] V kontrolovaném období platily postupně dvě verze této směrnice a to verze 1.5 účinná od 1. 3. 2020 a verze 1.6 účinná od 9. 4. 2021.
[143] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *01_Organizacni_rad_1.6.pdf*.
[144] Veřejně dostupné zde: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB09.DIRECT_FIND?p_lang=cz.
[145] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *00-1._Protokol_o_prubehu_kontroly_na_miste_IMMO_Leasing.pdf*.
[146] Spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *bod_1_-_Organigram_IMMO_Leasing.xls*.
[147] Záznam z kontroly na místě, spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *2021.07.01_09.07_01.MP3*, čas (od 0:06:19 – do 0:06:25).
[148] Záznam z kontroly na místě, spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:20:11 – do 0:20:32).
[149] V některých případech v součinnosti s [redacted].
[150] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato ČNB dne 7. 10. 2021*, soubor: *SKM_C250i21100712400.pdf*.
[151] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato ČNB dne 10. 8. 2021*, soubor: Smlouva_*o_poskytovani_plneni_-_*[redacted]*.pdf*.
[152] Záznam z kontroly na místě, spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *2021.07.01_09.07_01.MP3*, čas (od 0:56:29 – do 0:56:39).
[153] Záznam z kontroly na místě, spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:04:33 – do 0:04:38).
[154] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato ČNB dne 3. 9. 2021*, soubor: *00-0._Odpoved_Vyzva_k_predlozeni_ podkladu*, vyjádření v bodě 4.

137. Z výše popsaných podkladů vyplývá, že [redacted] vypracoval odhad předmětu zajištění v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted] uzavřená dne 21.5.2021.[155] Marek Macháček pak po datu 9.4.2021, kdy se stal členem představenstva, v rámci svého pracovního zařazení u účastníka řízení, stanovil hodnotu předmětu zajištění v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted] uzavřená dne 30.4.2021[156], a v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted] uzavřená dne 30.4.2021.[157]

138. Ustanovení § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru stanoví požadavek, aby osoby provádějící ocenění předmětu zajištění byly mj. dostatečně nezávislé na procesu poskytování spotřebitelského úvěru. Nezávislosti je možné dosáhnout tím, že osoby provádějící ocenění budou zcela nezávislé na jeho výsledku, přičemž osoba provádějící oceňování předmětu zajištění spotřebitelského úvěru by neměla být odměňována v závislosti na poskytnutých úvěrech.

139. Správní orgán má za prokázané, že v případě [redacted] není ze strany účastníka řízení tato podmínka dodržena, když dle Smlouvy mu přísluší odměna ve výši jednoho procenta načerpaných úvěrů, jinými slovy část jeho odměny je přímo závislá na výši poskytnutých úvěrů a to v situaci, kdy účastník řízení poskytuje mj. spotřebitelské úvěry na bydlení zajištěné nemovitou věcí a výše poskytnutého úvěru na bydlení se odvíjí i od ceny předmětu zajištění, na jehož ocenění se [redacted] podílí.

140. Po změně v představenstvu účastníka řízení, tj. od 9.4.2021, není uvedená podmínka nezávislosti dodržena ani v případě Marka Macháčka, neboť Marek Macháček je jedním z členů představenstva, tedy členem dvoučlenného statutárního orgánu účastníka řízení, v jehož kompetenci je schvalování všech úvěru, tedy i SÚ na bydlení. Marek Macháček interně rozhoduje o ceně předmětu, jímž má být zajištěn účastníkem řízení poskytnutý SÚ na bydlení a vyhotovuje úvěrový návrh, který je předkládán dvoučlennému představenstvu ke schválení, kdy on sám je jedním z jeho členů. V tomto postupu správní orgán spatřuje vysokou míru závislosti na procesu poskytování úvěru, která je od 17.6.2021 ještě umocněna tím, že pan Marek Macháček je osobou odpovědnou za poskytování SÚ zapsanou do registru České národní banky.

141. **Správní orgán konstatuje, že oceňování předmětů zajištění spotřebitelských úvěrů na bydlení bylo prováděno**

- **v úvěrovém případě [redacted], smlouva č. [redacted] uzavřená dne 21.5.2021, [redacted], tedy osobou, jejíž odměna byla zčásti závislá na výši úvěrů poskytnutých účastníkem řízení,**
- **v úvěrových případech [redacted], smlouva č. [redacted] uzavřená dne 30.4.2021[158], a [redacted], smlouva č. [redacted] uzavřená dne 30.4.2021, Markem Macháčkem, který byl členem představenstva spolupodílejícím se na schvalování úvěrů**

[155] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Ocenění Valuo.pdf*.
[156] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_[redacted].doc*. Finální hodnota předmětu zajištění vyplývá jen z úvěrového návrhu, který vypracoval M. Macháček. Ke stanovení hodnoty předmětu zajištění je přitom uvedeno, že dle interního posouzení RM (Risk managament) činí hodnota předmětu zajištění 1,43 mil Kč (původní odhad + 10 %).
[157] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted] *(archiv 2021 I)* [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_[redacted]_2.doc*. Hodnota předmětu zajištění vyplývá jen z úvěrového návrhu, který vypracoval M. Macháček. Ke stanovení hodnoty předmětu zajištění je přitom uvedeno: *Dohodnutá prodejní cena je 18,8 mil Kč, pokud by prodej nebyl finalizován mohl by být dům prodán min. za cenu 17 mil Kč*.
[158] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: [redacted], soubor: *Uverovy_navrh_[redacted].doc*. Finální hodnota předmětu zajištění vyplývá jen z úvěrového návrhu, který vypracoval M. Macháček. Ke stanovení hodnoty předmětu zajištění je přitom uvedeno, že dle interního posouzení RM (Risk management) činí hodnota předmětu zajištění 1,43 mil Kč (původní odhad + 10 %).

účastník řízení tak postupoval v rozporu s ustanovením § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru, neboť nezajistil, aby osoba provádějící ocenění předmětu zajištění byla dostatečně nezávislá na procesu poskytování spotřebitelského úvěru.

Vyhodnocení zjištěných skutkových okolností a právní kvalifikace

142. Podle ustanovení § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru platí, že při oceňování předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení se předmět zajištění ocení cenou obvyklou nebo tržní hodnotou podle zákona upravujícího oceňování majetku. Ocenění předmětu zajištění musí být nestranné a objektivní a musí být zaznamenáno v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat. Osoby provádějící ocenění předmětu zajištění musí být důvěryhodné, odborně způsobilé a dostatečně nezávislé na procesu poskytování spotřebitelského úvěru. K oceňování za užití zákona o ocenění majetku a oceňovací vyhlášky viz odst. 89 a násl.

143. Podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. r) zákona o spotřebitelském úvěru se ten, kdo je oprávněn poskytovat spotřebitelský úvěr, dopustí přestupku tím, že zajistí spotřebitelský úvěr v rozporu s § 113 téhož zákona.

144. **Správní orgán má na základě výše popsaných skutečností za prokázané, že při oceňování předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení účastník řízení postupoval v rozporu s ustanovením § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru, neboť**

- **v 9 úvěrových případech (č. smluv: [redacted] ze dne 25.6.2020, [redacted] ze dne 16.7.2020 , [redacted] ze dne 10.8.2020, [redacted] ze dne 27.10.2020, [redacted] ze dne 28.1.2021, [redacted] ze dne 23.3.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021) neuchovával všechny podklady, na základě kterých určil odhadní cenu nemovitosti, nezaznamenával odůvodnění a ani postup zpracování z dostupných dat není z ocenění zřejmý a není tak ani kontrolovatelný.**
- **v 9 úvěrových případech (č. smluv: [redacted] ze dne 23.7.2020, [redacted] ze dne 10.8.2020, [redacted] ze dne 17.12.2020, [redacted] ze dne 27.10.2020, č. smluv: [redacted] ze dne 23.3.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 28.1.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 21.5.2021) při zjištění a stanovení ceny obvyklé předmětů zajištění ve smyslu ustanovení § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve spojení s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nevycházel z v místě a čase reálně uskutečněných obchodů, a ani není z odhadu zřejmé, zda zohlednil tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován, aby bylo možno učinit závěr, že byl předmět ocenění oceněn tržní hodnotou ve smyslu ustanovení § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve spojení s ustanovením § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;**
- **ve 3 úvěrových případech (č. smluv: [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 21.5.2021) nezajistil, aby osoby provádějící ocenění předmětu zajištění byly dostatečně nezávislé na procesu poskytování spotřebitelského úvěru, když v úvěrovém případě [redacted] vycházel z ceny, jejíž odhad provedl externí spolupracovník [redacted], IČO [redacted]**

[redacted], přičemž měsíční odměna [redacted] za oceňování se odvíjela od výše poskytnutých úvěrů v daném měsíci, a v úvěrových případech [redacted], [redacted], provedl odhad ceny zajištění člen představenstva Marek Macháček, přičemž jako člen představenstva na základě Směrnice 01 Organizační řád, v těchto úvěrových případech schválil poskytnutí spotřebitelských úvěrů.

145. **Správní orgán proto konstatuje, že účastník řízení zajistil spotřebitelské úvěry v rozporu s ustanovením § 113, čímž se dopustil přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. r) zákona o spotřebitelském úvěru.**

(iv)

Postupy a pravidla při přijetí a ocenění předmětu zajištění

Skutková zjištění

146. Jak je uvedeno v předchozích částech tohoto rozhodnutí, oceňování předmětů zajištění probíhalo spíše nahodile nežli systematicky. Správní orgán veškeré úvěrové případy a způsob, jak v nich došlo k ocenění předmětů zajištění, rozebíral výše, proto pro stručnost bude na dříve uvedené odkazovat.

147. Z tabulky č. 1: Předměty zajištění SÚ na bydlení a podklady pro ocenění těchto předmětů plyne, že účastník řízení celkem ve 4 úvěrových případech nedisponoval žádnými podklady pro ocenění části zajišťovaných nemovitostí, v jednom případě všech nemovitostí[159]. Účastník řízení tak tyto předměty zajištění vůbec neocenil, jak mu ukládá zákon.

148. V 9 úvěrových případech[160] je částka, kterou byly předmětné nemovitosti oceněny, uvedená až v úvěrových návrzích. Přitom správní orgán již výše uvedl, že absentují doklady, z nichž by bylo možné zpětně rekonstruovat, jak účastník řízení dospěl ke konkrétním částkách při oceňování.

Vyhodnocení zjištěných skutkových okolností a právní kvalifikace

149. Podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru zavede a udržuje postupy a pravidla, která jsou vhodná z hlediska řádného poskytování spotřebitelského úvěru a z hlediska dodržování povinností souvisejících s bojem proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Postupy a pravidla musí být přiměřená povaze, rozsahu a složitosti činností nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru a musí zajišťovat řádné a plynulé poskytování spotřebitelského úvěru. Podle ustanovení § 15 odst. 2 písm. d) zákona o spotřebitelském úvěru postupy a pravidla podle odstavce 1 zahrnují pravidla a postupy pro přijetí a ocenění předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení.

150. Správní orgán konstatuje, že se účastník řízení výše uvedených porušení dopustil v 10 úvěrových případech z celkem 13 úvěrových složek, přičemž ve zbývajících 3 případech nezajišťoval provedení ocenění účastník řízení (podklady k ocenění předložili sami spotřebitelé). Správní orgán konstatuje, že postupy a pravidla, která v praxi účastník řízení zavede a používá, musí vést k řádnému ocenění předmětu zajištění. Praxe účastníka řízení však zákonným požadavkům na řádné ocenění každého předmětu zajištění neodpovídá. Systémové nedostatky v procesu získávání dostatečných a úplných podkladů, v jejich

[159] Podklady chyběly v úvěrových případech [redacted] – u pozemků, [redacted] – u bytu, garáže a jiného nebytový prostor, [redacted] – u rodinného domu, [redacted] – u stavby pro rodinnou rekreaci, přičemž zde došlo k chybnému ocenění bytu (viz odst. 113 tohoto rozhodnutí)

[160] [redacted]

zpracování, zaznamenávání a vyhodnocení, se následně zákonitě promítly v nedostatcích při oceňování jednotlivých předmětů zajištění, viz odůvodnění ad (iii).

151. Podle ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákona o spotřebitelském úvěru platí, že se nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru dopustí přestupku tím, že nesplní některý z požadavků na výkon činnosti podle § 15, za který je pak možno uložit dle odst. 2 písm. b) téhož ustanovení pokutu až do výše 20 mil. Kč.

152. **Správní orgán má na základě zjištěných skutečností za prokázané, že účastník řízení v období od 25.6.2020 do 21.5.2021 nezavedl a neudržoval pravidla a postupy pro přijetí a ocenění předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení, a porušil tak povinnost plnit požadavky stanovené v ustanovení § 15 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru ve spojení s ustanovením § 15 odst. 2 písm. d) zákona o spotřebitelském úvěru, čímž se dopustil přestupku upraveného v ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákona o spotřebitelském úvěru.**

(v)

Zastoupení jinou osobou

Skutková zjištění

153. V rámci Kontroly[161] byl účastník řízení vyzván k předložení stručného popisu organizační struktury a k předložení seznamu outsourcingových smluv účinných v kontrolovaném období, které byly účastníkem řízení uzavřeny a vztahují se k činnosti poskytování, příp. zprostředkování spotřebitelských úvěrů.

154. Z poskytnutých podkladů a informací vyplynulo, že na činnosti účastníka řízení se podílí mj. podnikající fyzická osoba [redacted], IČO: [redacted] (dále jen „[redacted]“), a to od 1. 3. 2018 na základě smlouvy o spolupráci[162], která byla následně nahrazena smlouvou o poskytování plnění uzavřenou mezi účastníkem řízení jako objednatelem a [redacted] jako poskytovatelem dne 29. 10. 2018[163] (dále jen „Smlouva“).

155. Účastník řízení během kontrolního pohovoru blíže specifikoval některé činnosti, které pro něj [redacted] zajišťuje a z jeho vyjádření vyplynulo, že [redacted] navštěvuje zájemce o spotřebitelský úvěr[164], kterým asistuje u sepsání žádosti o úvěr.[165] Dle předloženého organigramu[166] je externí spolupracovník účastníka řízení [redacted] zařazen pod útvar Obchod a během kontrolního pohovoru jej účastník řízení označil slovem obchodník.[167]

156. Správním orgánem bylo zjištěno, že v 10 případech[168] ze 13 úvěrových složek byly úvěrové žádosti v části „*Podpisy ověřil*“ podepsány [redacted][169], což koresponduje s tvrzením

[161] Spis č.l. 7, DVD-R, Výzva k předložení podkladů ze dne 15. 6. 2021, č. j. 2021/059126/CNB/650.
[162] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato ČNB dne 7. 10. 2021*, soubor: *SKM_C250i21100712400.pdf.*
[163] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato ČNB dne 10. 8. 2021*, soubor: *Smlouva_o_poskytovani_plneni_-_[redacted].pdf.*
[164] Protokol o průběhu kontroly na místě ze dne 1. 7. 2021, č. j. 2021/081304/CNB/650, elektronicky podepsáno kontrolovanou osobou a doručeno ČNB dne 3. 9. 2021, pod č. j. 2021/091969/CNB/650, spis č.l. 7, DVD-R, soubor: *00-1._Protokol_o_prubehu_kontroly_na_miste_IMMO_Leasing.pdf.*
[165] Tamtéž.
[166] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato ČNB dne 29. 6. 2021*, soubor: *bod_1_-_Organigram_IMMO_Leasing.xls.*
[167] Záznam z kontroly na místě, spis č.l. 7, DVD-R, soubor *2021.07.01_12.54_01.MP3*, čas (od 0:04:33 – do 0:04:38).
[168] Úvěrové případy: [redacted].
[169] Podpisy na žádostech jsou shodné s podpisem, kterým se [redacted] podepsal na smlouvu, spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato ČNB dne 10. 8. 2021*, soubor: *Smlouva_o_poskytovani_plneni_-_[redacted].pdf.*

účastníka řízení, že [redacted] bývá jako „obchodník“, jak jej označil účastník řízení, přítomen u vyplňování žádosti o spotřebitelský úvěr žadatelem. V uvedených 10 případech tedy podpisy žadatelů o úvěr v žádosti ověřil [redacted] jakožto externí spolupracovník účastníka řízení.

157. Správní orgán dále zjistil, že celkem ve 12 úvěrových případech[170], je v části „*1. Přehled o úvěru*“ v kolonce „*Jméno obchodníka*“ uvedeno „[redacted]“.

Vyhodnocení zjištěných skutkových okolností a právní kvalifikace

158. Podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru platí, že ten, kdo je oprávněn poskytovat spotřebitelský úvěr, může být při provozování činností uvedených v ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) bodech 1 až 4 tohoto zákona zastoupen pracovníkem, samostatným zprostředkovatelem, vázaným zástupcem nebo zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru.

159. Podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) zákona o spotřebitelském úvěru bodů 1 až 4 se rozumí poskytováním spotřebitelského úvěru nabízení možnosti sjednat spotřebitelský úvěr vlastním jménem a na vlastní účet, předkládání návrhu na sjednání spotřebitelského úvěru vlastním jménem a na vlastní účet, provádění přípravných prací směřujících vlastním jménem a na vlastní účet ke sjednání spotřebitelského úvěru, včetně poskytování doporučení vedoucího ke sjednání spotřebitelského úvěru a sjednávání spotřebitelského úvěru vlastním jménem a na vlastní účet.

160. Podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. h) zákona o spotřebitelském úvěru je pracovníkem osoba, která je s poskytovatelem nebo zprostředkovatelem spotřebitelského úvěru v pracovněprávním vztahu, anebo člen statutárního orgánu nebo správní rady poskytovatele nebo zprostředkovatele spotřebitelského úvěru, nebo prokurista, pokud se přímo podílejí na poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru, nebo jsou za poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru odpovědni.

161. Správní orgán má z výše uvedených skutečností za to, že se [redacted] podstatným způsobem podílel na provádění přípravných prací směřujících ke sjednání spotřebitelského úvěru. Předně je patrné, že to byla právě činnost [redacted], která účastníkovi řízení přivedla většinu klientů v kontrolovaném období, neboť u 12 úvěrových případů ze 13 úvěrových složek je [redacted] v úvěrových návrzích uveden jako obchodník (viz odst. 157). Přitom podle Smlouvy spočívá činnost [redacted] i ve vyhledávání obchodních příležitostí v oblasti úvěrových obchodů. Sám účastník řízení uvedl, že činnost [redacted] spočívá mj. v asistování při sepsání žádosti s klientem při osobní návštěvě s klientem (viz odst. 155). Správní orgán také zjistil, že se [redacted] podílí i na získávání podkladů k posouzení úvěruschopnosti. Účastník řízení uvedl[171]: „*Vzhledem k tomu, že IMMO Leasing nemá přístupy do BRKI a NRKI, výpisy z těchto registrů získává přímo od klientů. Aby OctopusPro s.r.o. usnadnila klientům získání těchto výpisů, nabízí jejich získání zpravidla prostřednictvím svého spolupracovníka pana* [redacted]*. Klient vyplní plnou moc ve formě požadované provozovatelem registrů společnosti CRIF Czech Credit Bureau ve prospěch pana* [redacted]*, který poté vyplní dokument „Žádost o výpis“, kde uvede identifikaci klienta a zaškrtne požadovaný typ výpisu. Provede konverzi obou dokumentů (prostřednictvím advokáta) a zašle prostřednictvím své datové schránky do datové schránky společnosti CRIF Czech Credit Bureau. Ze společnosti CRIF Czech Credit Burea přijde obchodníkovi do e-mailové adresy odkaz s údaji pro platbu a obchodník provede úhradu za*

[170] Úvěrové případy: [redacted].
[171] Spis č.l. 7, DVD-R, složka: *Přijato dne 3. 9. 2021*, soubor: *00-0._Odpoved_Vyzva_k_predlozeni_podkladu.pdf.*

registry, které jsou na klientovo jméno. Cena za „Společný výpis z Bankovního a Nebankovního registru klientských informací (BRKI a NRKI)" je společností CRIF Czech Credit Bureau stanovena ve výši 300,- Kč. Po zaplacení je výpis z registrů zaslán do datové schránky pana [redacted], zpravidla do dvou pracovních dnů. Klient hradí tento poplatek obchodníkovi (p. [redacted]) až následně z poskytnutého úvěru."

162. [redacted] se tak značně podílí na úvěrovém procesu, a to už od jeho samého počátku. Je patrné, že [redacted] vyhledává úvěrové obchody a spotřebitele, s těmito spotřebiteli následně přímo fyzicky komunikuje, pomáhá jim sepisovat žádost o úvěr a následně jim za pořizovací cenu zajistí Společný výpis z Bankovního a Nebankovního registru klientských informací (BRKI a NRKI), který slouží pro potřeby účastníka řízení. Přitom tak činí za účelem uzavření úvěrové smlouvy mezi účastníkem řízení a spotřebitelem. Po celou dobu přitom spotřebitel musí nabývat dojmu, že jedná s účastníkem řízení a nikoliv se třetí osobou, která není součástí účastníka řízení, neboť žádost o úvěr a další listiny se nacházejí na hlavičkovém papíře účastníka řízení, od kterého spotřebitel očekává poskytnutí úvěru.

163. Taková činnost nemůže být popsána jinak, než jako zastupování účastníka řízení při provádění přípravných prací směřujících ke sjednání spotřebitelského úvěru, tedy činnost činěná jménem a na účet účastníka řízení. Jednání [redacted] tak lze jednoznačně podřadit pod ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) bod 3 zákona o spotřebitelském úvěru.

164. Podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) zákona o spotřebitelském úvěru pak platí, že ten, kdo je oprávněn poskytovat spotřebitelský úvěr, se dopustí přestupku tím, že v rozporu s ustanovením § 8 odst. 1 je při své činnosti podle tohoto zákona zastoupen jinou osobou.

165. **Správní orgán má za prokázané, že v 10 úvěrových případech, a to č. smluv: [redacted] ze dne 25.6.2020, [redacted] ze dne 23.7.2020, [redacted] ze dne 17.8.2020, [redacted] ze dne 10.8.2020, [redacted] ze dne 17.12.2020, [redacted] ze dne 28.1.2021, [redacted] ze dne 23.3.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 30.4.2021, [redacted] ze dne 21.5.2021 byl účastník řízení při poskytování spotřebitelského úvěru na bydlení zastoupen [redacted], IČO [redacted], který se přímo podílel na činnostech souvisejících s poskytováním spotřebitelského úvěru ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) bod 1 až 4 zákona o spotřebitelském úvěru a nebyl přitom pracovníkem ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. h) zákona o spotřebitelském úvěru, ani samostatným zprostředkovatelem, vázaným zástupcem či zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru, čímž se dopustil přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) zákona o spotřebitelském úvěru.**

Sankce

166. Ustanovení § 158 zákona o spotřebitelském úvěru stanoví, že přestupky podle tohoto zákona projednává Česká národní banka.

167. Účastník řízení svým jednáním spáchal následující přestupky: ad i) přestupek podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) zákona o spotřebitelském úvěru, ad (ii) a ad (iv) přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) zákona o spotřebitelském úvěru, ad (iii) přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. r) zákona o spotřebitelském úvěru, a ad (v) přestupku podle ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákona o spotřebitelském úvěru. Za přestupek podle ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákon o spotřebitelském úvěru lze podle ustanovení § 148 odst. 2 písm. b) zákon o spotřebitelském úvěru uložit pokutu do výše 20 000 000 Kč. Za přestupek podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) zákon o spotřebitelském úvěru lze podle ustanovení § 154 odst. 3 písm. b) zákon o spotřebitelském úvěru uložit pokutu do výše 10 000 000 Kč. Za přestupky podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) zákon o spotřebitelském úvěru a podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. r) zákon o spotřebitelském úvěru lze podle

ustanovení § 154 odst. 3 písm. c) zákon o spotřebitelském úvěru uložit pokutu do výše 20 000 000 Kč. Nejpřísněji trestné jsou tak přestupky podle ustanovení 154 odst. 1 písm. e) zákon o spotřebitelském úvěru, podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. r) a podle ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákon o spotřebitelském úvěru. Za nejzávažnější správní orgán považuje přestupek podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) zákon o spotřebitelském úvěru, neboť, jak bylo konstatováno výše, spácháním tohoto přestupku pachatel zcela rezignoval na základní povinnosti, které jsou stanoveny k ochraně spotřebitele při poskytování spotřebitelského úvěru, tj. posouzení úvěruschopnosti v rozsahu, který vyžaduje ustanovení § 86 zákon o spotřebitelském úvěru.

168. Ustanovení § 35 přestupkového zákona umožňuje správnímu orgánu uložit za spáchání přestupku **správní trest** v podobě napomenutí, **pokuty**, zákazu činnosti, propadnutí věci nebo náhradní hodnoty nebo zveřejnění rozhodnutí o přestupku. Speciální úprava v ustanovení § 46e odst. 2 zákona o České národní bance dále umožňuje správnímu orgánu taktéž uložení opatření k nápravě nebo odejmutí oprávnění k činnosti podle příslušného právního předpisu.

169. Správní orgán při **určování druhu správního trestu** a jeho výměry přihlížel v souladu s ustanovením § 37 odst. 2 písm. a), c) a g) přestupkového zákona k povaze a závažnosti přestupku, k přitěžujícím a polehčujícím okolnostem a k povaze činnosti účastníka řízení. Zmíněné ustanovení § 37 přestupkového zákona upravuje demonstrativní výčet faktorů, z nichž bylo možné vzhledem k charakteru přestupků uplatnit pouze výše jmenované.

170. Podle ustanovení § 38 přestupkového zákona je **povaha a závažnost** přestupku dána zejména: a) významem zákonem chráněného zájmu, který byl přestupkem porušen nebo ohrožen, b) významem a rozsahem následku přestupku, c) způsobem spáchání přestupku, d) okolnostmi spáchání přestupku, f) délkou doby, po kterou trvalo protiprávní jednání pachatele nebo po kterou trval protiprávní stav udržovaný protiprávním jednáním pachatele a g) počtem jednotlivých dílčích útoků, které tvoří pokračování v přestupku.

171. Pokud jde o **dotčené nebo ohrožené zájmy chráněné zákonem**, spácháním přestupků podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) zákon o spotřebitelském úvěru, podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. r) zákon o spotřebitelském úvěru a podle ustanovení § 148 odst. 1 písm. b) zákon o spotřebitelském úvěru byl ohrožen významný zájem chráněný zákonem na řádném průběhu procesu posouzení úvěruschopnosti spotřebitele a spolehlivosti jeho výsledku, resp. zájem klientů na tom, aby jim nebyl poskytnut spotřebitelský úvěr, který nebudou schopni splácet, a pouze se jím v konečném důsledku zhorší jejich celková finanční situace, a současně, co se týče zejména oceňování předmětů zajišťování, zájem na tom, aby nebankovní poskytovatel spotřebitelských úvěru dostál principu zodpovědného úvěrování, čímž by byl ochráněn spotřebitel před praktikami, které se vyskytovaly na úvěrovém trhu, kdy byly úvěry poskytovány nikoli s cílem jejich splacení, nýbrž s cílem dosáhnout zisku realizací zajištění poskytnutého spotřebitelem, přičemž věřitel předem počítal s možností, že dlužník nebude pravděpodobně schopen poskytnutý úvěr splácet. Tyto přestupky správní orgán hodnotí jako velmi závažné, neboť jejich spácháním jsou prakticky popírány principy ochrany spotřebitele při uzavírání smlouvy o spotřebitelském úvěru.

172. Pokud jde o chráněný zájem přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) zákon o spotřebitelském úvěru, ten správní orgán spatřuje v zájmu na zachování odbornosti osob, které jsou oprávněny zastupovat poskytovatele spotřebitelských úvěrů a činit za něj činnosti podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) body 1 až 4 zákon o spotřebitelském úvěru, a splnění podmínek kladené na tyto osoby zákonem o spotřebitelském úvěru. Tento přestupek účastníka řízení správní orgán hodnotí jako středně závažný.

173. Co se týče způsobu porušení jednotlivých ustanovení zákona, správní orgán uvádí, že k porušení došlo z části komisivním (tj. účastník řízení učinil něco, co učinit neměl) a zčásti omisivním jednáním (tj. účastník řízení neučinil něco, co učinit měl), když si protiprávnosti vzhledem ke svým odborným znalostem měl být účastník řízení vědom

174. K **rozsahu porušení** právních předpisů správní orgán konstatuje, že se v daném případě jedná o souběh přestupků, a to vícečinný souběh nestejnorodý. Správní orgán proto při stanovení výše sankce vycházel ze zásady absorpce, kdy jsou sbíhající se přestupky postiženy pouze sankcí, která je zákonem stanovena za nejtěžší z nich, a v případě, že zákon stanoví pro sbíhající se přestupky shodné rozpětí sankcí, je potom ukládána sankce za přestupek nejzávažnější.

175. Co se týče otázky **zavinění**, jedná se o delikty založené na objektivní odpovědnosti, a proto konkrétní zavinění není třeba zkoumat. Pokud jde o **účinek protiprávního jednání** účastníka řízení, k naplnění skutkové podstaty těchto přestupků dochází bez ohledu na skutečnost, zda v konkrétním případě dojde příslušným jednáním ke vzniku škody na majetku zákazníků či nikoli. Vznik škody netvoří obligatorní znak skutkové podstaty těchto přestupků.

176. Dále vzal správní orgán ve prospěch účastníka řízení jako **polehčující okolnosti** v úvahu, že účastník řízení zjednal či deklaroval, že zjedná nápravu zjištěných nedostatků ve své činnosti v návaznosti na provedenou kontrolu (viz odst. 7) a také skutečnost, že s účastníkem řízení nebylo dosud žádné řízení za přestupek v oblasti finančního trhu správním orgánem vedeno, když účastník řízení nebyl za žádný přestupek trestán. **Přitěžující okolností** na straně účastníka řízení je potom ta skutečnost, že spáchal více přestupků. Za přitěžující okolnost také správní orgán považuje to, že se účastník řízení přestupku podle ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) zákona o spotřebitelském úvěru dopustil ve všech případech, kde byl povinen posuzovat úvěruschopnost spotřebitele (6 ze 6 případů). Tato skutečnost zásadně hovoří o úmyslu účastníka řízení neřídit se ustanovením § 86 zákon o spotřebitelském úvěru.

177. Pokud se má správní orgán vyjádřit k **povaze činnosti účastníka řízení**, správní orgán uvádí, že tento je nebankovním poskytovatelem spotřebitelského úvěru, který poskytuje spotřebitelský úvěr na bydlení zajištěný nemovitostí. Účastník řízení tedy poskytuje druh spotřebitelského úvěru, který zpravidla představuje významný zásah do finančního rozpočtu spotřebitele, a se kterým jsou v případě porušení zákonných povinností poskytovatele spotřebitelského úvěru spojeny o to závažnější sociální a ekonomické důsledky pro spotřebitele a jeho okolí. Lze tedy konstatovat, že účastník řízení jako subjekt, jehož jednou z hlavních podnikatelských činností je poskytování spotřebitelských úvěrů, by měl při této činnosti přistupovat k povinnostem vyplývajícím z požadavkům posuzování úvěruschopnosti žadatele o úvěr, požadavkům na oceňování předmětu zajištění, a obecně k administrování poskytnutí spotřebitelského úvěru maximálně zodpovědně a vyvarovat se jakýchkoli porušení zákona o spotřebitelském úvěru.

178. Na základě výše uvedených skutečností dospěl správní orgán k závěru, že v souladu s kontinuitou rozhodovací sankční praxe České národní banky a s přihlédnutím k závažnosti přestupků, zejména ke způsobu jejich spáchání a jejich následkům a k okolnostem, za nichž byly spáchány, jakož i relevantním polehčujícím a přitěžujícím okolnostem, jsou dány důvody pro uložení pokuty v první polovině zákonného rozpětí. V rámci této poloviny zákonného rozpětí pak správní orgán přihlédl zejména ke skutečnosti, že nebylo prokázáno, že by klientům byla jeho jednáním způsobena jakákoli škoda popř., že by si na jeho jednání klienti sami stěžovali. Správní orgán se tak rozhodl stanovit pokutu při spodní sazbě zákonného rozpětí, tedy ve výši 750 000 Kč. Uvedená pokuta, ačkoliv je

pokutou ukládanou spíše při spodní hranici zákonného rozpětí, odráží skutkové okolnosti posuzovaných přestupků a majetkové poměry účastníka řízení.

179. V této souvislosti pak správní orgán zjistil z veřejně dostupných zdrojů majetkové poměry účastníka řízení, tj. ze sbírky listin[172] zjistil správní orgán informace o stavu hospodaření účastníka řízení za účetní období let 2019, 2020 a 2021. K datu 31.12.2019 činila výše vlastního kapitálu účastníka řízení 34 723 tis. Kč a výsledek hospodaření za uvedené účetní období byl ve výši 9 370 tis. Kč. K datu 31.12.2020 činila výše vlastního kapitálu účastníka řízení 38 838 tis. Kč a výsledek hospodaření za uvedené účetní období byl ve výši 3 933 tis. Kč. K datu 31.12.2021 činila výše vlastního kapitálu účastníka řízení 32 176 tis. Kč a výsledek hospodaření za uvedené účetní období byl ve výši 4 335 tis. Kč. Správní orgán je proto toho názoru, že uložená výše pokuty nebude mít takový dopad do majetkové sféry účastníka řízení, aby byl znemožněn nebo ohrožen jeho další provoz. Z výše uvedených důvodů považuje správní orgán uloženou peněžitou pokutu ve výši 750 000 Kč za přiměřenou a odpovídající zjištěné situaci

180. Správní orgán je toho názoru, že výše uvedeným postihem účastníka řízení bude naplněn účel sankce jak represivní, tj. postihnout účastníka řízení za spáchání přestupků, tak preventivní ve smyslu individuální prevence, tj. zabránit účastníku řízení v pokračování v jednání vedoucímu ke spáchání přestupku do budoucna a přimět ho, aby se do budoucna podobného jednání vyvaroval, čímž lze předejít případnému vzniku škody na majetku spotřebitelů. Současně v rámci generální prevence dává správní orgán všem subjektům najevo, že jednání tímto způsobem porušující právní předpisy hodnotí jako závažné přestupky, jejichž následkem je uložení peněžitého postihu.

P O U Č E N Í

Proti tomuto příkazu lze podat odpor dle ustanovení § 150 odst. 3 správního řádu u sekce licenčních a sankčních řízení České národní banky, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, a to do 8 dnů ode dne doručení tohoto příkazu. Podáním odporu se příkaz ruší a v řízení se pokračuje. Zpětvzetí odporu není přípustné. Příkaz, proti němuž nebyl podán odpor, se stává pravomocným a vykonatelným rozhodnutím.

V případě podání odporu správní orgán poučuje účastníka řízení v souladu s § 80 odst. 2 přestupkového zákona o jeho právu požádat o konání ústního jednání. Správní orgán není návrhem účastníka řízení ve věci konání ústního jednání vázán a ústní jednání nařídí, je-li to nezbytné pro zjištění stavu věci, nebo pro uplatnění práv účastníka řízení.

Ing. Karel Gabrhel, LL.M.
ředitel sekce licenčních a sankčních řízení
podepsáno elektronicky

Mgr. et Mgr. Petra Chroustovská
ředitelka odboru sankčních řízení
podepsáno elektronicky

[172] https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=693017.