



INSTITUT PREVENCE
A ŘEŠENÍ PŘEDLUŽENÍ

Moderní lichva v praxi

Skrytý byznys se zadlužením
a nemovitostmi v Česku

Říjen 2025

Institut prevence a řešení předlužení, z.ú.

Autoři

Mgr. Jakub Sosna

Mgr. Petra Lomozová

Datová expertíza

Ing. Radek Hábl

Editace a grafická sazba

Ing. Ivana Antalová

1. vydání**Datum publikace**

31. října 2025

ISBN 978-80-11-07153-0

Obsah

Manažerské shrnutí	7
Úvod.....	9
1 Moderní lichva a její vymezení	11
1.1 Co je moderní lichva	11
1.2 Kdo jsou oběti moderní lichvy	13
1.3 Jak se oběť dostane k modernímu lichváři	15
1.4 Jaké má moderní lichva podoby	18
1.5 V čem spočívá hrubý nepoměr vzájemných plnění	20
1.6 Proč se moderní lichvě daří	22
1.7 Jaký je rozsah problému	25
1.8 Jaké jsou hlavní problémy k řešení	35
2 Úvěry „na IČO“	38
2.1 Obecně o úvěrech „na IČO“	38
2.2 Proces získání úvěru „na IČO“	41
2.3 Jak pohledávka několikanásobně naroste	42
2.4 Jaké jsou možnosti ochrany a jejich limity	47
3 P2P úvěry	50
3.1 Obecně o P2P úvěrech	50
3.2 Proces získání P2P úvěru	51
3.3 Jak pohledávka několikanásobně naroste	52
3.4 Jaké jsou možnosti ochrany a jejich limity	53
4 Zpětný leasing.....	54
4.1 Financování „zpětným leasingem“/„zpětným odkupem“	54
4.2 Pojem zpětného leasingu	55
4.3 Zpětný leasing nemovitosti - „záchrana“ pro neúvěruschopné	57
4.4 Finanční nabídka zpětného leasingu nemovitosti.....	59
4.5 Zpětný leasing a investoři	65
4.6 Zajišťovací funkce převodu nemovitosti	67
4.7 Zpětný leasing a spotřebitelský úvěr	68
4.8 Zpětný leasing nemovitosti jako „oddlužovací“ služba	69
4.9 Zpětný leasing jako nabídka pomoci	72
4.10 Jak často dochází ke zpětné koupi	73
4.11 Jaké jsou možnosti ochrany a jejich limity	76
5 Zpětný leasing bytových družstev	78
5.1 Obecně o zpětném leasingu bytových družstev.....	78
5.2 Charakteristika zpětného leasingu bytových družstev	78
5.3 Analýza některých nabídek družstevního financování	80
5.4 Proč zpětný leasing bytových družstev není bezpečnější.....	84
5.5 Očekávané selhání.....	87

5.6	Zpětný převod – sliby a realita	91
5.7	Realizace selhání	96
5.8	Zprostředkovatelé a investoři	101
5.9	Zajištění bydlení nebo finanční služba?.....	103
6	Moderní lichva v civilní rozhodovací praxi.....	105
6.1	Rozhodovací praxe finančního arbitra	105
6.2	Rozhodovací praxe civilních soudů	110
7	Moderní lichva v činnosti dozorových orgánů	120
7.1	Činnost České národní banky	120
8	Odhalování a vyšetřování moderní lichvy orgány činnými v trestním řízení.....	122
8.1	Statistické údaje.....	122
8.2	Nelegislativní opatření.....	123
8.3	Trestněprávní judikatura	124
8.4	Zdroje informací k odhalování lichvy	126
9	Moderní lichva v pozornosti zákonodárců	127
9.1	Proběhlé aktivity na půdě zákonodárského sboru	127
9.2	Připravovaná legislativa v oblasti spotřebitelského úvěru.....	127
10	Moderní lichva v médiích	130
10.1	Půjčky „na IČO“ v médiích	130
10.2	Píše se o nebankovních půjčkách s prvky lichvy	131
10.3	Medializované případy zpětného leasingu a bytových družstev	131
10.4	Medializované zapojení politiků a sportovních mecenášů	132
10.5	Mediální obraz moderní lichvy	133
11	Naše doporučení ke zlepšení stávajícího stavu	134
11.1	Nelegislativní opatření.....	134
11.2	Legislativní opatření.....	140
	Závěr.....	156
	Seznam použité literatury.....	157
	Příloha 1: Orientační přehled poskytovatelů a zprostředkovatelů financování, u nichž byly zaznamenány predátorské praktiky	167
	Příloha 2: Nabídky zpětného leasingu nemovitosti lidem s finančními problémy	168
	Příloha 3: Export ze systému ČNB ARAD	170

Seznam obrázků

Obrázek 1: Nabídka financování z webu Chytrá Sova	16
Obrázek 2: Leták s nabídkou výkupu nemovitosti od společnosti Dluhový slon.....	17
Obrázek 3: Úryvek ze vzorové kupní smlouvy společnosti Assets MGM s.r.o.: Dohoda o způsobu úhrady kupní ceny	21
Obrázek 4: Nabídka nových firemních dluhopisů Perfekcie Credit.....	24
Obrázek 5: Nabídka investic od společnosti soukromápůjčka.cz	24
Obrázek 6: Příklad motivačního schématu od společnosti ACEMA Credit Czech, a.s.	25
Obrázek 7: Vzorové smluvní dokumentace společnosti KAPE Invest s.r.o.: Podmínky splacení úvěru..	42
Obrázek 8: Vzorová smluvní dokumentace společnosti Venerati group s.r.o.: Prodlení, zesplatnění	44
Obrázek 9: Vzorová smluvní dokumentace společnosti Venerati group s.r.o.: Co se stane, když poruším peněžitou povinnost dle smlouvy?	45
Obrázek 10: Nabídka zpětného leasingu	54
Obrázek 11: Vizualizace příkladu paní A. – zpětný leasing od CFG Real Estate a.s.	62
Obrázek 12: Dotaz na Hypoteční poradna Banky.cz	64
Obrázek 13: Schéma fungování přímé investice - PRAG Investment Group a.s.	66
Obrázek 14: Proces přímé investice - PRAG Investment Group a.s.....	67
Obrázek 15: Vzorová smluvní dokumentace společnosti CFG Real Estate a.s.: Právo zpětné koupě...75	
Obrázek 16: Vzorová smluvní dokumentace společnosti CFG Real Estate a.s.: Pozbytí práva zpětné koupě.....	76
Obrázek 17: Formulářová přihláška Bytového družstva Jak bydlet doma VIII – výše administrativního poplatku	85
Obrázek 18: Úryvek ze sdělení insolvenčního správce poskytnutého bývalou klientkou jednoho z bytových družstev Jak bydlet doma.....	86
Obrázek 19: Úryvek z přihlášky do bytového družstva Jak bydlet doma IV	90
Obrázek 20: Vizualizace „Splácet svou nemovitost zpět“ – Jak bydlet doma	93
Obrázek 21: Podmínky zpětného převodu – Jak bydlet doma	93
Obrázek 22: Úryvek ze zástavní smlouvy - Bytové družstvo Jak bydlet doma III.....	94
Obrázek 23: Vzorec pro vypořádací podíl – Jak bydlet doma VIII.....	98

Seznam grafů

Graf 1: Průzkum veřejného mínění květen 2024	15
Graf 2: Podíl bankovního a nebankovního financování domácností a OSVČ.....	27
Graf 3: Čisté nově sjednané bankovní úvěry domácnostem na bydlení.....	32
Graf 4: Čisté nově sjednané bankovní úvěry domácnostem – jiné než na bydlení.....	32
Graf 5: Financování ze strany nebankovních poskytovatelů finančních aktiv	33
Graf 6: Příklad transakce a rozložení tržní hodnoty nemovitosti – Jak bydlet doma	100

Seznam tabulek

Tabulka 1: Reálný příklad nesoulad mezi ujednanou a reálně poskytnutou částkou.....	22
Tabulka 2: Reálný případ nepoměru vzájemných plnění	22
Tabulka 3: Vývoj počtu volných živností pro fyzické osoby ve 4. čtvrtletí příslušného roku.....	26
Tabulka 4: Vývoj počtu ekonomických subjektů k 31. 12. příslušného roku – Soukromí podnikatelé podnikající podle živnostenského zákona.....	26
Tabulka 5: Údaje z katastru nemovitostí o právech zapsaných ve prospěch osob, u nichž byly zaznamenány predátorské praktiky.....	29
Tabulka 6: Příklad 1 - Reálný případ klienta Perfekcie Credit s. r. o.	46
Tabulka 7: Příklad 2 - Reálný případ klienta Venerati group s.r.o.	47
Tabulka 8: Příklad P2P úvěru.....	52
Tabulka 9: Reálný případ navrácení nemovitosti při zpětném leasingu	74
Tabulka 10: Příklad navrácení nemovitosti při zpětném leasingu – vývoj kupní ceny	75
Tabulka 11: Rozdíl cen u nemovitostí přeprodaných bytovým družstvem Jak bydlet doma VIII.....	98
Tabulka 12: Počet registrovaných trestných činů lichvy Policií ČR	123

Manažerské shrnutí

Moderní lichva je v širším než čistě právním smyslu činnost predátorských poskytovatelů a zprostředkovatelů úvěrů a jiných forem financování či „oddlužení“, která je zaměřena na zadlužené vlastníky nemovitostí sloužící k bydlení. Tito lidé se nacházejí v nelehké situaci, kdy bilance jejich příjmů a výdajů svědčí o tom, že jsou v úpadku (nezvládají splácet všechny své závazky) nebo k úpadku směřují, ale zároveň dosud vlastní nemovitost, v níž bydlí. Tuto nemovitost a bydlení v ní si chtějí udržet, což je zásadní faktor, který jim neumožňuje vstoupit do oddlužení (insolvence). A ačkoli hodnota nemovitosti často i značně přesahuje výši stávajících dluhů, jejich ekonomická situace nebo již existující prodlení či dokonce exekuce je diskvalifikuje v možnosti získat bankovní úvěr, kterým by konsolidovali své závazky.

Existuje nespočet alternativních „řešení“, která těmto lidem nabízí trh s finančními službami či s nemovitostmi, přičemž někteří aktéři na tomto trhu mohou vystupovat i jako subjekty nabízející nezištnou pomoc, podporu a poradenství.

Podnikatelský model těchto subjektů je principiálně založen na snaze vzbudit zdání pomoci s řešením již existujícího zadlužení, ale ve skutečnosti zadlužení dlužníka prohloubit s cílem uspokojit se ze zpeněžení nemovitosti, která je předmětem zajištění nesplaceného úvěru nebo jiného závazku. **Jde o činnost sofistikovanou, systematickou, vysoce profitabilní a provozovanou ve velkém měřítku. Na základě dostupných informací odhadujeme, že obětmi této činnosti se mohly stát již desítky tisíc lidí.** Více se dozvíte v první části studie v kapitole s názvem „Jaký je rozsah problému“.

Za jednu z příčin moderní lichvy považujeme, že osoby nacházející se v dané situaci nemají v současnosti přístup k dostatku legálních alternativ při řešení dluhové situace a požadavku na zachování svého bydlení. Jen v omezené míře k řešení těchto situací přispívá stávající proces oddlužení. Popisu příčin moderní lichvy se věnujeme v první části studie v kapitole s názvem „Proč se moderní lichvě daří“.

Moderní lichva má řadu podob, které spojuje snaha vyhnout se regulaci spotřebitelského úvěru a požadavku na posuzování úvěruschopnosti. Za nejčastější formy můžeme považovat úvěry „na IČO“, zprostředkované úvěry formálně uzavírané mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli (P2P úvěr) a zpětný leasing nemovitosti. Specifickou skupinou obětí jsou podnikatelé – fyzické osoby, u nichž lichváři využívají situace, že dostatečně efektivní zákonná ochrana proti některým zneužívajícím praktikám chybí. Obecný popis základních forem moderní lichvy je obsažen v první části studie s názvem „Jaké má moderní lichva podoby“. Podrobněji se těmto formám věnují druhá až pátá kapitola.

Možnosti stávající právní ochrany jsou pro oběti moderní lichvy fakticky limitované. Přispívá k tomu podle našeho názoru i náhled podstatné části společnosti a státních orgánů, který má tendenci nahlížet na tyto případy primárně jako na soukromou záležitost jejích obětí, do níž se dostaly samy svou liknavostí a nedbalostí. **Z hlediska soudní judikatury by přitom mělo platit, že za lichvu můžeme považovat zneužití stavu tísně či obdobného stavu, a to bez ohledu na to, zda si tento stav způsobil sám poškozený a zda mu může předejít jiným racionálním postupem.** Možnost právní ochrany je v daných případech komplikována také důkazní nouzí obětí lichvy ohledně skutečností týkajících se uzavírání smlouvy, které jsou zároveň ale v daný okamžik známé druhé straně. Popisu stěžejních problémů spojených s aktuálním stavem jsme věnovali kapitolu v první části studie označenou jako „Jaké jsou hlavní problémy k řešení“.

Rezervy spatřujeme také na straně institucí a osob, které by se měly moderní lichvou z různých hledisek zabývat či jí řádným výkonem své činnosti předcházet. Dílčí rezervy vidíme například v procesu sepisu notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti ze strany některých notářů.

Určité rezervy jsou také v činnosti finančního arbitra, České národní banky či Policie ČR. Podrobněji se činnosti jednotlivých institucí v dané oblasti věnujeme v kapitolách šest až devět.

Opatření ke zlepšení stávajícího stavu by měla mít povahu nelegislativních i legislativních kroků. Nelegislativní by měly být zaměřeny na nalezení legálních alternativ pro potenciální oběti moderní lichvy, odstranění identifikovaných rezerv v činnosti jednotlivých institucí (např. v případě ČNB při postihu neoprávněného poskytování spotřebitelského úvěru) a zároveň působit preventivně proti systematickému provozování moderní lichvy (např. omezení přístupu k některým údajům v katastru nemovitostí, rozšíření okruhu zveřejňovaných soudních rozhodnutí, zlepšení přístupu k právní pomoci).

Možnosti zlepšení vidíme v některých aspektech také v oblasti legislativy. S přihlédnutím ke zjištěným nedostatkům doporučujeme dílčí rozšíření ochrany fyzických osob – podnikatelů proti nejčastějším případům zneužívajících praktik v oblasti úvěru a ponechat dosavadní úpravu zprostředkovaných P2P úvěrů v režimu zákona o spotřebitelském úvěru. Na legislativní úrovni doporučujeme také regulovat zpětný leasing nemovitosti, který je v praxi nabízený spotřebitelům jako služba obcházející zákon o spotřebitelském úvěru. Ke zvážení a případnému dalšímu rozpracování dáváme také možnost právní úpravy, která by dlužníkovi zachovala naději na udržení si bydlení v rámci zákonného procesu oddlužení v insolvenčním řízení. Opatřením ke zlepšení stávajícího stavu se věnuje závěrečná kapitola.

Úvod

Tato studie se zabývá moderní lichvou, kterou se rozumí v širším než čistě právním smyslu činnost predátorských poskytovatelů a zprostředkovatelů úvěrů a jiných forem financování či „oddlužení“, která je zaměřena na zadlužené vlastníky nemovitostí sloužící k bydlení. Cílem jejich činnosti je obohatit se na úkor člověka, který se ocitá ve zranitelném postavení, ať se již do něj dostal z jakéhokoli důvodu.

Pro tyto subjekty jsme si vypůjčili zkratku **moderní lichváři**, která se pro tento jev někdy využívá v médiích. „*Moderní lichváři už nepůjčují sociálně slabým lidem na ulici na vysoký úrok, ale lidem, kterým by banky kvůli hypotékám, půjčkám nebo i třeba exekucím nepůjčily. A sázejí na to, že se dlužníci zpozdí s placením, a tím přijdou o nemovitost,*“ říká autor článku s názvem „Moderní lichváři připravují o bydlení dlužníky i jejich příbuzné. Trik je snadný“.¹ O moderní lichvě v této souvislosti mluví také autor článku „Dům jako kořist. Agresivní úvěry 'jedou' i sportovní mecenáši, policie mluví o 'moderní lichvě' a začíná jednat“.² Osoby dotčené těmito praktikami označujeme v dalším textu s určitým zjednodušením jako oběti moderní lichvy.³

Daný problém považujeme za závažný, jelikož má za následek ztrátu bydlení jako základního statku, a to za zavrženíhodných okolností. **Negativní důsledky nedopadají pouze do života oběti moderní lichvy, ale také na její okolí a její další věřitele, kteří jsou zkráceni ve svém uspokojení.** Daný problém se zprostředkovaně přenáší také na společnost jako celek, jelikož jsou s jeho důsledky spojeny požadavky na veřejnou sociální síť. Téma moderní lichvy není dosud dostatečně zmapované. Je to proto, že příslušné praktiky do značné míry unikají standardní soudní kontrole (např. z důvodu využívání notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti a využívání převodů nemovitostí s právem zpětné koupě).

Studii zpracoval Institut prevence a řešení předlužení, z.ú., který se dlouhodobě věnuje problematice předlužení. Tento text proto vychází z naší perspektivy nestátní neziskové organizace zabývající se systémovým řešením problematiky předlužení a vykonávající rovněž činnost akreditované osoby v oblasti oddlužení. Zdrojem informací jsou předně poznatky, které pocházejí od osob obracejících se na institut v rámci jeho činnosti. Čerpali jsme rovněž z poznatků dalších spolupracujících organizací. Jako podstatný zdroj informací slouží také informace získané ze soudní judikatury, insolvenčního rejstříku, katastru nemovitostí, případně informace z dalších veřejně dostupných zdrojů a získané na základě zákona o svobodném přístupu k informacím.

V úvodní části studie se zaměřujeme na vymezení problému, jeho příčin, forem a aspekty, které je třeba řešit při snaze o jeho minimalizaci. Ve druhé části podrobněji popisujeme jednotlivé podoby moderní lichvy, včetně konkrétních příkladů a stávajících možností ochrany a jejich limitů. V dalších částech zkoumáme, jak k řešení daného problému přistupují různé instituce, které by se jím z různých hledisek měly zabývat. Zařadili jsme rovněž kapitolu věnující se danému tématu z hlediska mediální pozornosti.

¹JANOUSH, Václav. *Moderní lichváři připravují o bydlení dlužníky i jejich příbuzné. Trik je snadný.* ONLINE. iDnes.cz, 18. 4. 2024. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/lichva-exekuce-dluhy-nemovitost-pujcka.A240417_190216_domaci_vals. [citováno 2025-10-06].

²BIBEN, Martin. *Dům jako kořist. Agresivní úvěry „jedou“ i sportovní mecenáši, policie mluví o moderní lichvě a začíná jednat.* Online. Hospodářské noviny, 1. 4. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67681570-dum-jako-korist-agresivni-uvery-bdquo-jedou-lidquo-i-sportovni-mecenasi-police-mluvi-o-moderni-lichve-a-zacina-jednat>. [citováno 2025-09-12].

³Jedná se o zjednodušený a širší pojem, než jak je vymezen pojem oběti v ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 45/2013 Sb., o obětech trestných činů a o změně některých zákonů (zákon o obětech trestných činů). Oběť moderní lichvy tedy nemusí být nutně osobou, jíž byla způsobena škoda nebo nemajetková újma nebo na jejíž úkor se obohatil nebo měl obohatit pachatel trestného činu. Nikoli každý moderní lichvář v pojetí této studie musí být pachatelem trestného činu lichvy či jiného trestného činu.

Závěrečná kapitola v návaznosti na popis problému a zjištěné nedostatky obsahuje souhrn možných opatření, která je vhodné zvažovat při snaze o zlepšení stávajícího stavu.

Děkujeme za cenné podněty advokátům Mgr. Petru Němcovi, JUDr. Kristýně Dolejšové Kabelové, Ph.D., Mgr. Michale Teplé a Mgr. Ludmile Hájkové.

Studie vychází z právního stavu platného k 31. říjnu 2025.

1 Moderní lichva a její vymezení

1.1 Co je moderní lichva

Pojem lichvy byl v historii tradičně spojován s půjčováním peněz za přemrštěný úrok. Lze se domnívat, že v této podobě přetrvává jeho vnímání dodnes také v obecném povědomí. Od druhé poloviny 19. století se však v právní teorii a legislativě rozsah tohoto pojmu zobecňuje na jakékoli společenské vztahy.⁴ O lichvě lze hovořit například také ve spojení s bydlením či prací.⁵ Do popředí přitom v moderní době vstupuje prvek, který zdůrazňuje, že základem lichvy je zneužití zranitelného postavení slabší strany silnějším partnerem právního vztahu.⁶ V tomto ohledu **lichva představuje především narušení svobody rozhodování v právních vztazích**.⁷ Hrubý nepoměr vzájemných majetkových plnění jakožto další z prvků lichvy lze považovat až za druhotný důsledek vážnějšího jevu spočívajícího ve zneužití stavu, v němž se jedna strana nemůže svobodně rozhodovat. Hrubým nepoměrem se v případě smluv o převodu nemovitosti rozumí situace, kdy ji vlastník převádí nikoli za obvyklou (tržní) cenu, ale za zhruba polovinu jinak obvyklé (tržní) ceny.⁸ V případě úvěrových smluv půjde o situaci, kdy úroková míra či roční procentní sazba nákladů násobně převyšuje obvyklou úrokovou míru či RPSN.⁹

⁴ KOUDELKA, Ladislav. Lichva: trestný čin a společenský jev. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 201: „Až ve druhé polovině 19. století dospěl pohled na lichvu k tomu, že její definici nelze omezovat na smlouvu o půjčce. Ustálil se názor, že jde o jakýkoliv právní vztah, v němž silnější strana zneužívá určitých omezujících vlastností slabší strany k tomu, aby od ní získala plnění, které je k jejímu vlastnímu protiplnění ve výrazném nepoměru.“

⁵ K jednotlivým formám lichvy v kontextu se sociálně vyloučenými lokalitami HRUŠKA, Lubor; ŠEVČÍK, Jiří a kol. *Nové formy lichvy a zadlužení*. Ostrava, ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z. ú., 2016, s. 79 a násl.

⁶ KOUDELKA, Ladislav. Lichva: trestný čin a společenský jev. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 37: „Lichva samozřejmě patří k praktikám, které jsou v opovržení obecně, bez ohledu na sociální rozdíly lidí, je třeba ji však lépe definovat. Z pohledu sociálních teorií se dostává vzájemný nepoměr plnění, který byl nejvýznamnějším charakteristickým znakem lichevní smlouvy doposud, na druhou kolej. V popředí nyní stojí společenské rozvrstvení stran smlouvy. Na straně jedné je poškozený, slabší partner, který je ve špatných majetkových poměrech, popřípadě může být jinak znevýhodněn (nedostatkem věku, rozumu, zkušenosti atd.), na straně druhé je ekonomicky silnější partner, který nesnáží poškozeného vědomě zneužije. Vzájemný výrazný nepoměr plnění pak pouze doplňuje tyto vlastnosti jednajících subjektů. Těmito popsány znaky se pak mohou vyznačovat i všechny ostatní smlouvy, nejen smlouva o půjčce, která až doposud byla téměř výhradně s lichvou spojována.“

⁷ JANOUŠEK, Michal in PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 1874: „Lichva nebrání uzavření hodnotově neekvivalentních smluv, není ani obecným nástrojem pro jejich řešení. Její použitelnost přichází v úvahu tehdy, pokud se poškozená smluvní strana nachází ve stavu určité subjektivní slabosti, který byl lichvářem zneužit. Chráněna proto není bezprostředně majetková sféra osoby, nýbrž svoboda vyjednávání o smlouvě.“ K tomu se přiklání rovněž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2737/2021: „Literatura rovněž zdůrazňuje, že aplikované ustanovení +o lichvě nesměřuje primárně k ochraně majetkové sféry, nýbrž směřuje k ochraně svobody vyjednávání o smlouvě (viz např. JANOUŠEK, Michal. § 1796 Lichva. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 1874*).“

⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 4665/2009. Dále rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021, uveřejněný pod číslem 96/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní: „Nejvyšší soud má za to, že v poměrech současné právní úpravy, která žádnou konkrétní hranici představující neúměrné zkrácení nestanoví, lze za výchozí pravidlo považovat zákaz zkrácení přes polovic. Jinak řečeno hrubým nepoměrem vzájemných plnění bude hranice zhruba do poloviny vzájemných plnění (rozpětí 45 až 55 %), od níž se soud odchýlí pouze, budou-li pro to zvláštní důvody.“

⁹ Trestní i civilní judikaturu shrnuje kupříkladu usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2017, sp. zn. 8 Tdo 699/2017:

„31. Hrubý nepoměr poskytnutého nebo slíbeného plnění ve vztahu k tomu, co za to poškozený obdrží, nutno posoudit z hlediska současných objektivních směnných hodnot obou plnění. Hodnota vzájemného plnění se stanoví podle stejných zásad, jako se určuje výše škody (viz § 138 odst. 1 tr. zákoníku). Rovněž je třeba zvažovat i další okolnosti kromě hodnoty plnění, např. dobu, na kterou byla půjčka poskytnuta. Pro posouzení hrubého nepoměru vzájemných plnění záleží jen na hodnotě obou plnění a na jejich vzájemném srovnání, nikoli na výši výsledné škody, protože toto kritérium zákon neuvádí jako znak trestného činu lichvy.“

Smyslem ochrany proti lichvě není primárně dosažení ekvivalence vzájemných plnění. Cílem je vyloučit případy, kdy je nepoměr těchto plnění způsoben nikoli plně svobodným rozhodnutím jedné ze stran.¹⁰

Svoboda rozhodování přitom není chráněna pouze v zájmu jednotlivce, ale jako předpoklad fungování společnosti, která je na ní postavena.

O lichvě lze hovořit v různém kontextu. V užším slova smyslu lze lichvou rozumět to, jak ji vymezuje civilní či trestní právo, případně soudní judikatura. Tato studie na jednu stranu vychází z příslušných poznatků jednotlivých právních odvětví, jimž se také v jednotlivých kapitolách podrobněji věnuje. Na druhou stranu vnímá lichvu v širším smyslu jako určitý společenský jev. Popisuje-li tedy praktiky různých poskytovatelů financování, neplyne z toho automaticky, že tyto postupy musejí bez dalšího založit příslušné důsledky také z pohledu práva.

Pro lichvu je v obecné rovině stěžejní naplnění jednoho ze subjektivních stavů, v nichž se nachází slabší strana. Za ústřední lze považovat především tíseň, za kterou se dle judikatury pokládá mimořádně tíživá situace poškozeného vyvolaná naléhavou potřebou, jejíž uspokojení není v momentálních možnostech poškozeného. Zpravidla půjde o hospodářskou nesnáz, např. splatnost dluhu, jehož nesplacení může vážně ohrozit společenské postavení nebo majetkové poměry poškozeného.¹¹ **Důležité je zdůraznit, že není podstatné, zda si stav tísně způsobil sám poškozený.** I pokud si poškozený počíná liknavě a tísní může předejít uhrazením dluhu z prodeje majetku, nemění to nic na tom, že zneužití takového stavu může představovat lichvu.¹² Může jít i o situaci jiné osoby, jejíž tíseň pociťuje poškozený jako tíseň vlastní.¹³ V tísní může být i podnikatel, byť situace těchto osob je řešena specificky z hlediska práva civilního a trestního.¹⁴

Tato studie se zaměřuje na určitý výsek případů lichvy, které považujeme za společensky nejvýznamnější a zároveň dosud dostatečně nezmapované. S určitým zjednodušením se tyto případy s odkazem na jiné dostupné zdroje označují jako **moderní lichva**. Přívlastek *moderní* má za cíl odlišit zkoumaný problém od tradiční lichvy, která je vnímána především ve spojení s půjčováním peněz na

Při poskytování úvěrů a půjček existuje z hlediska požadovaných úroků určitá hranice, která odděluje standardní podnikatelskou činnost provozovanou v souladu s právním řádem a lichvu. Uvedenou hranici je podle trestního zákona to, co lze pokládat již za hrubý nepoměr mezi vzájemnými plněními pachatele a poškozeného ve smyslu § 218 odst. 1 tr. zákoníku. Poskytnutí půjčky peněz s úrokem dosahujícím 70 % a více za rok pak podle judikatury (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2005, sp. zn. 5 Tdo 1282/2004, publikované pod č. 52/2005 Sb. rozh. tr., dále usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28. 2. 2000, sp. zn. 3 To 904/99, publikované pod č. 5/2001 Sb. rozh. tr., zde se jednalo o úrokovou sazbu 180 % za rok, stejně jako v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2011, sp. zn. 7 Tdo 1215/2011, dále usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2012, sp. zn. 3 Tdo 1256/2012, zde plnění v hrubém poměru představoval roční úrok ve výši 121,6 %) zakládá takový hrubý nepoměr.

32. Soudní praxe však dovozuje zmíněný nepoměr i při nižším úroku, resp. roční procentní sazbě nákladů úvěru či půjčky (tzv. RPSN), pokud několikanásobně převyšuje obvyklou výši úroku (resp. výši RPSN), jakou požadují v daném místě a čase banky při poskytování úvěrů nebo půjček (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 3 Tdo 225/2012, publikované pod č. 23/2013 Sb. rozh. tr., podle něhož stačí úrok 65% a podle okolností i méně za rok, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2013, sp. zn. 4 Tdo 416/2013, podle něhož stačí úrok 44,1 % za rok, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2015, sp. zn. 4 Tdo 1013/2015, v němž úvěrová smlouva s ohledem na úrok 28,8% za rok, zajišťovací a sankční nástroje a zjevnou nerealnost splnění ze strany poškozené byla smlouvou lichevní). Co se týče občanskoprávní judikatury, tato považuje za nepřiměřenou úrokovou míru ve výši 60 %, jež podstatně (téměř čtyřnásobně) přesahuje horní hranici obvyklé úrokové míry (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2004, sp. zn. 21 Cdo 1484/2004, kdy tehdy horní hranice obvyklé úrokové míry činila 15,5 %)."

¹⁰ Opt. cit. sub 6.

¹¹ Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28. 2. 2000 sp. zn. 3 To 904/99, publikované pod číslem 5/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část trestní.

¹² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 3 Tdo 225/2012, uveřejněné pod číslem 23/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část trestní.

¹³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2023, sp. zn. 3 Tdo 1132/2022.

¹⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2023, sp. zn. 6 Tdo 269/2023.

vysoký úrok bez smlouvy od známého místního lichváře.¹⁵ Moderní lichvu lze oproti tomu vnímat jako činnost provozovanou profesionálem stojícím mimo komunitu obětí, a to sofistikovaně, systematicky a ve velkém měřítku. Za definiční pro moderní lichvu dále především považujeme, že jde o činnost predátorských poskytovatelů a zprostředkovatelů úvěrů a jiných forem financování či „oddlužení“, která je **zaměřena na zadlužené vlastníky nemovitostí sloužící k bydlení**. Podnikatelský model těchto subjektů je principiálně založen na snaze vzbudit zdání pomoci s řešením již existujícího zadlužení, ale ve skutečnosti zadlužení dlužníka prohloubit s cílem uspokojit se ze zpeněžení nemovitosti, která je předmětem zajištění nesplaceného úvěru či jiného závazku. Právě v těchto případech může podle našeho názoru docházet nejen k vážným dopadům do života konkrétních osob, ale systematicky také k „*hospodářsky neopodstatněným přesunům majetku a ke značným negativním sociálním dopadům*“¹⁶.

1.2 Kdo jsou oběti moderní lichvy

Obětí moderní lichvy zpravidla bývá spotřebitel či fyzická osoba – podnikatel, který je již zadlužen či postižen exekucí a usiluje o úvěr k refinancování dřívějšího dluhu. Zároveň se jedná o osobu, která vlastní nemovitost, v níž zpravidla také bydlí. Její situace se nicméně dostala do stavu, kdy již není možné získat úvěr u banky či nebankovní společnosti s licenci, neboť jsou u příslušné osoby důvodné pochybnosti o její úvěruschopnosti. V této souvislosti je vhodné uvést, že v případě spotřebitelů hraje při posuzování jejich úvěruschopnosti rozhodující roli porovnání jejich příjmů a výdajů a způsob plnění dosavadních dluhů. Hodnotu majetku lze přitom zohlednit jen tehdy, jestliže ze smlouvy o spotřebitelském úvěru vyplývá, že spotřebitelský úvěr má být částečně nebo úplně splacen výnosem z prodeje majetku spotřebitele, nikoli pravidelnými splátkami, nebo jestliže z finanční situace spotřebitele vyplývá, že bude schopen splácet spotřebitelský úvěr bez ohledu na své příjmy (§ 86 odst. 2 věta druhá zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZSÚ“)). Nemá-li být spotřebitelský úvěr hrazen z prodeje nemovitosti, nemělo by být zásadně možné k její hodnotě při posuzování úvěruschopnosti přihlížet, tím spíše za situace, kdy slouží k bydlení jako obtížně nahraditelné základní existenční potřebě.¹⁷

¹⁵ HRUŠKA, Lubor; ŠEVČÍK, Jiří a kol. *Nové formy lichvy a zadlužení*. Ostrava, ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z. ú., 2016, s. 56.

¹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2005, sp. zn. 5 Tdo 1282/2004, uveřejněné pod číslem 52/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část trestní: „*Objekt trestného činu lichvy podle § 253 odst. 1 tr. zák. je však širší, neboť nezahrnuje toliko ochranu soukromého majetku poškozeného, ale i obecnější ochranu společnosti před uplatňováním hrubě nepřiměřených podmínek pro poskytnutí plnění v závazkových vztazích, což by ve svém důsledku mohlo vést k hospodářsky neopodstatněným přesunům majetku a ke značným negativním sociálním dopadům.*“

¹⁷ Stanovisko České národní banky zveřejněné dne 30. 11. 2023: „Pokud jde o právní rámec poskytování spotřebitelského úvěru v plné působnosti ZSÚ, poskytovatel spotřebitelského úvěru smí podle § 86 ZSÚ poskytnout spotřebitelský úvěr „*jen tehdy, pokud z výsledku posouzení úvěruschopnosti spotřebitele vyplývá, že nejsou důvodné pochybnosti o schopnosti spotřebitele spotřebitelský úvěr splácet*“. Tato povinnost je projevem principu zodpovědného úvěrování a posílení ochrany spotřebitele před praktikami vyskytujícími se na úvěrovém trhu, kdy jsou úvěry poskytovány nikoli s cílem jejich splacení, nýbrž s cílem dosáhnout zisku realizací zajištění poskytnutého spotřebitelem. Podle § 86 odst. 2 ZSÚ lze v rámci posuzování úvěruschopnosti spotřebitele počítat i s plánovaným prodejem nemovitosti majetku spotřebitele, ale toliko pro účely splacení úvěru, nikoliv pro účely zajištění úvěru tak, aby byl úvěr spotřebiteli vůbec poskytnut.“ Dostupné zde: https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-financniho-trhu/RS2023-27/#_ftn2.

Mírně odlišně se k této otázce staví P. Bezouška, který obecně možnost zohlednění majetku při posouzení úvěruschopnosti za určitých předpokladů připouští s ohledem na část ustanovení § 86 odst. 2 ZSÚ, dle níž může hodnotu majetku zohlednit také tehdy, jestliže z finanční situace spotřebitele vyplývá, že bude schopen splácet spotřebitelský úvěr bez ohledu na své příjmy. BEZOUŠKA, Petr. Zkoumání úvěruschopnosti dle zákona o spotřebitelském úvěru. *Právní rozhledy*, 2017, č. 11, s. 384: „*Poskytovatel se však nemůže spokojit pouze s tím, že spotřebitel má likvidní majetek, musí navíc zohlednit, zda se nejedná o majetek, který není zbytný, jehož účel musí spotřebitel okamžitě nahradit jiným způsobem. Výmluvným příkladem je např. nemovitost, v níž se nachází domácnost spotřebitele - při jejím zpeněžení musí spotřebitel uspokojit svoji bytovou potřebu jinde, např. nájmem bytu. Poskytovatel úvěru proto musí zhodnotit, zda po zpeněžení takového majetku zůstane spotřebiteli dostatek*

Oběť moderní lichvy se ocitá ve specifické situaci. Tato osoba nemusí být předlužena v tom směru, že by výše jejích dluhů převyšovala hodnotu jejího majetku. Tato osoba však již svou situaci nemůže řešit převzetím spotřebitelského úvěru, neboť poměr jejích příjmů a výdajů a způsob plnění dosavadních dluhů sám o sobě zakládá důvodnou pochybnost o její schopnosti úvěr splácet ve formě pravidelných splátek. Tato osoba by teoreticky mohla svou situaci vyřešit prodejem své nemovitosti a úhradou dluhů z prostředků získaných takovým prodejem. Právě zachování vlastního bydlení však bývá pro danou osobu stěžejním požadavkem. Hrozba ztráty tohoto bydlení v důsledku splatnosti dřívějšího dluhu zároveň může být událostí, která indikuje výše popisovaný stav tísně.

Jak už bylo výše řečeno, nemělo by z hlediska hodnocení jednání jako lichvy záležet na tom, zda si stav tísně poškozený způsobil sám. Nemělo by rovněž záležet na tom, že zde existuje určité racionální východisko v podobě prodeje nemovitosti. Pro stav tísně je naopak příznačné, že **poškozený v takové situaci nejedná racionálně, a to bez ohledu na své vzdělání a životní zkušenosti**. Osoba v takové situaci nemusí být schopna analyzovat smluvní dokumentaci a může být snáze manipulovatelná. Některé z těchto osob si sice mohou uvědomovat určitá rizika nového závazku. Přeceňují však řešení aktuální situace před dlouhodobými důsledky svého rozhodnutí.¹⁸ Preferují klamnou naději, že se vše nakonec podaří nějak zvládnout.

Vymezením okruhu případných obětí se lze rovněž zabývat v podobě určité typologie a též z kvantitativního hlediska. Přihlédnout lze v té souvislosti k výstupům některých šetření. V této souvislosti lze zmínit, že o určitý průzkum názorů mezi zákazníky svých členů se na přelomu května a června 2024 pokusila Asociace poskytovatelů nebankovních úvěrů, z.s. Tato asociace měla v té době sdružovat 13 členů z řad licencovaných nebankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů a uváděla, že v roce 2023 měli její členové celkem 152 tisíc zákazníků (7% meziroční pokles) a objem poskytnutých úvěrů činil 51,5 mld. Kč (meziroční nárůst o 27 %).¹⁹ Vzorku 2 292 respondentů z řad zákazníků členů APNÚ měla být položena otázka „*Jak byste postupoval/a, pokud byste nemohl/a čerpat půjčku od banky?*“. Na tuto otázku mělo 5,5 % respondentů odpovědět tak, že by si půjčili u poskytovatele bez licence. Tento údaj byl dán do kontrastu s údajem o pouhém 0,3 % respondentů z řad běžné populace, jimž měla být položena stejná otázka v rámci průzkumu veřejného mínění, který měl být realizován pro APNÚ agenturou Instant Research/IPSOS v květnu 2024 na reprezentativním vzorku populace 1050 lidí.²⁰

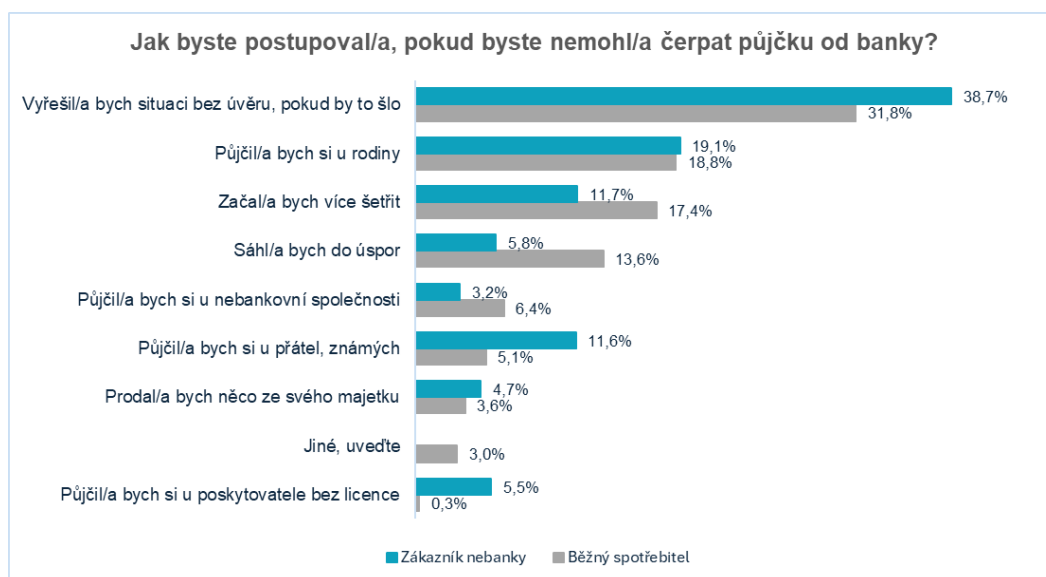
prostředků, aby mohl hradit nezbytné existenční náklady, které se nově vyskytnou (např. nájemné). Poskytnutí úvěru, který je sice kryt majetkem spotřebitele, leč majetkem sloužícím k uspokojení jeho základních (existenčních) potřeb, by totiž bylo v příčinné souvislosti s jeho následnou platební neschopností.“

¹⁸ „According to traditional economic theory, the average consumer is a rational human being and should refuse a credit that he or she won't be able to repay. This argument is opposed by behavioural economists who claim that a large share of credit-challenged consumers is often price-insensitive and might be subject to a 'present' bias, showcasing irrational behaviour (see for example Devnani et al., 2014). This present bias implies that these consumers assign greater weight to an immediate payoff as compared to long-run payoffs.“ OLJNYK, Inna; BOUYON, Sylvain. Price rules in consumer credit: should the EU act?. European Credit Research Institute, 5. 3.2019. Dostupné z: <https://www.ecri.eu/publications/research-reports/price-rules-consumer-credit-should-eu-act>. [citováno 2025-10-16].

¹⁹ ASOCIACE POSKYTOVATELŮ NEBANKOVNÍCH ÚVĚRŮ. *Když to bez půjčky nejde, ale banka ani rodina nepomůže?*. Online. 24. 6. 2024. Dostupné z: https://apnu.cz/wp-content/uploads/2024/06/24062024_TZ-APNU_Nebankovni-sektor-v-CR.docx. [citováno 2025-10-06].

²⁰ „Vážnějším zjištěním byl fakt, že celých 5,5 % zákazníků nebank by se v případě neúspěchu obrátilo na poskytovatele bez licence. Přitom tuto možnost by volilo pouze 0,3 % běžné populace. „Dosažený výsledek poukazuje na významné riziko v chování této cílové skupiny. Výrazně vyšší afinita k tomuto způsobu řešení finanční situace vychází ze sociálního prostředí, ze kterého se zákazníci nebankovních institucí rekrutují. Je důležité zdůraznit rozdíl mezi legitimní potřebou spotřebitelského úvěru a způsobem, jakým je tato potřeba uspokojována. Získávání finančních prostředků od nelicencovaných poskytovatelů je značně rizikové a vyžaduje pozornost,“ říká Remr. „Tamtéž.“

Graf 1: Průzkum veřejného mínění květen 2024



Zdroj: Asociace poskytovatelů nebankovních úvěrů

Stranou ponechejme nikoli zcela vhodnou formulaci příslušné otázky a volbu respondentů. Otázka se táže na hypotetický postup klienta, který je klientem nebankovní společnosti (a patrně tedy nemusí být klientem banky), v případě, že nemůže čerpat půjčku od banky (tu patrně ani čerpat u banky nemůže, a proto ji čerpá u nebankovní společnosti s licenci). I tak lze však z daného průzkumu učinit opatrný závěr, že osobami, které využívají poskytovatele bez licence (tj. i potenciálního moderního lichváře), mohou být častěji osoby, které mají předchozí zkušenost s nebankovním poskytovatelem s licenci. Lze se však domnívat, že se s vyšší mírou pravděpodobnosti může jednat o osoby, které mají problém se splácením úvěru u nebankovní společnosti s licenci, případně o osoby, jejichž žádost o úvěr byla nebankovní společností s licenci zamítnuta.

V tomto kontextu APNÚ uvádí, že podíl nesplacených úvěrů (defaultů) se pohyboval v roce 2024 kolem 20 % (pokles o 8 % mezi lety 2017 až 2023).²¹ Přičemž průměrná míra zamítnutí schválení úvěrů u nových zákazníků členů APNÚ měla v roce 2023 činit 55,8 %.²² Rovněž v této množině mohou být v určité míře zahrnuti případné oběti.

1.3 Jak se oběť dostane k modernímu lichváři

Existují různé cesty, jak může potenciální oběť získat povědomí o možnostech nestandardního financování. Lze se však domnívat, že oběť moderní lichvy na rozdíl od případů tradiční lichvy nemá na začátku představu, kam se obrátit. Jednou z cest mohou být poměrně **rozšířené nabídky úvěrů a jiného financování na internetu či sociálních sítích**, v nichž je slibováno jejich poskytnutí bez ověřování příjmů nebo bez nahlížení do registrů. Specifický bývá v těchto nabídkách také **důraz na to,**

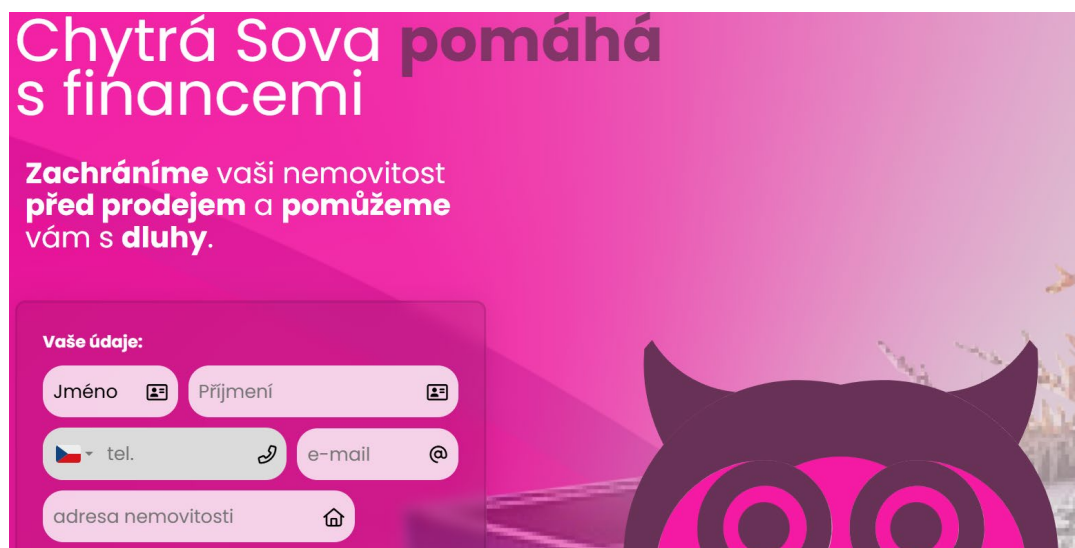
²¹ Závěry ze semináře ČBA na téma CCD II: změny v úvěrech a jejich dopady, 29. 5. 2024, Praha.

²² ASOCIACE POSKYTOVATELŮ NEBANKOVNÍCH ÚVĚRŮ. *Trh nebankovních nebankovních úvěrů v ČR: Jaký je jeho vývoj, kdo jsou jeho zákazníci a jaké mají finanční návyky?*. Online. 21. 6. 2024. Dostupné z: https://apnu.cz/wp-content/uploads/2024/06/APNU_TK_FINAL.pdf. [citováno 2025-10-06].

že se u tohoto financování nevyžaduje zajištění či že se jedná alespoň o způsob, jak si zachovat dosavadní bydlení. Řada webových formulářů však zároveň vyžaduje, aby poptávající společně se svými kontaktními údaji zadal podrobnosti o nemovitosti ve svém vlastnictví, případně o svém datu narození, které spolu se jménem umožňuje dohledat informace o vlastněné nemovitosti v katastru nemovitostí. Takovým způsobem (či alespoň zčásti) se prezentují kupříkladu následující webové stránky:

- bydletebezdluhu.cz
- soukromapujcka.cz
- chytrasova.cz
- uvery-expres.cz
- soukromyinvestor.eu
- datloan.cz
- spravaklientu.cz
- dluhovyslon.cz
- mmgfg.cz/oddluzeni
- fin-pujcka.cz
- sosfinance.cz

Obrázek 1: Nabídka financování z webu Chytrá Sova



Zdroj: Webová stránka ChytraSova.cz²³

Další cestou může být přímé oslovení zprostředkovatelem či poskytovatelem financování. Lze se domnívat, že jejich část aktivně vyhledává a oslovuje osoby, které vlastní nemovitost postiženou exekucí. Za tím účelem využívají **dostupné monitorovací služby katastru nemovitostí**.²⁴ Na základě poznatku z katastru nemovitostí o nově zahájené exekuci proti vlastníku určité nemovitosti jsou posléze tito vlastníci oslovováni kupříkladu formou letáků s nabídkami pomoci s řešením dluhové situace. Tyto letáky mohou mít následující podobu.

²³ Chytrá Sova. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.chytrasova.cz/>. [citováno 2025-10-06].

²⁴ Např. ADOL MONITOR. *Monitoring exekucí*. Online. Dostupné z: <https://www.adol.cz/sluzby/monitoring-exekuci/>. [citováno 2025-10-06].

Obrázek 2: Leták s nabídkou výkupu nemovitosti od společnosti Dluhový slon



Výkup nemovitostí s přímým vyplacením peněz v hotovosti a možností nemovitost dále užívat

 **DLUHOVÝ slon**

- ✓ Dostali jste se do finančních problémů?
- ✓ Nestáčí váš příjem na pokrytí všech výdajů?
- ✓ Potřebujete rychle peníze, ale nechcete se stěhovat?

Máme řešení!

Jak vám pomůžeme?

Koupíme vaši nemovitost a peníze vám vyplatíme hned po podpisu smlouvy. Nemovitost můžete dále užívat, nabízíme zpětný leasing, smlouvu se sníženým nájmem nebo družstevní bydlení.

Finanční renta z nemovitosti

Zadatelům nad 60 let nabízíme možnost doživotního bezplatného užívání nemovitosti (tzv. věčné břemeno). Po dohodě zajistíme rekonstrukci, modernizaci nebo jinou úpravu bydlení podle vašich potřeb. Budeme se podílet na placení služeb a energií (voda, elektřina, plyn aj).

A jak je to s dědictvím?

Dědicům nevznikají žádné dluhy. Vaši dědicové od nás mohou nemovitost přednostně odkoupit.

+420 724 000 676
www.dluhovyslon.cz
Školská 695/38, Praha 1

Zdroj: Tištěný leták společnosti Dluhový slon

Taktéž lze předpokládat, že si jednotliví aktéři trhu navzájem předávají reference na vhodné klienty či využívají tzv. tipařů. Z našich zkušeností máme poznatky kupříkladu o tom, že nabídka převzetí nového úvěru od společnosti bez licence může vzejít od osoby, která pracuje pro licencovaného nebankovního poskytovatele jako inkasní pracovník a s dlužníkem přichází do osobního kontaktu při pravidelném vybírání splátek v hotovosti. Činnost jiných zprostředkovatelů a tipařů lze dále ilustrovat také s odkazem na svědeckou výpověď člověka pracujícího pro společnost ACEMA Credit Czech, a.s. v jednom případě řešeném u soudu:

„Z výpovědi svědka O. M. bylo zjištěno, že pro Acemu pracoval od roku 2017 do roku 2020 jako externí "sháněč" klientů na poskytování úvěru. Žalovaný č.1 byl jeho první klient. Žalovaného č. 1 respektive jeho bývalou manželku oslovil dopisem, když se snažil klientům nabídnout pomoci při dražbách. Ve všech případech klientům nabízel řešení ve stejném duchu, a to buď insolvenční, prodej nemovitostí nebo poskytnutí úvěru. U žalovaného č. 1 bylo možné třetí řešení, kdy žalovaný č. 1 trval na tom, že nemovitost chce zachránit, měl handicapovaného syna a dům byl bezbariérový, bydlela tam jeho manželka se synem. V první fázi si ofotil jeho OP nějaké ty závazky, daňové přiznání, příjmy. Ohledně příjmů to byl OP, daňové přiznání, již si nepamatoval, jestli jedno nebo více, ohledně výdajů si již nepamatoval. Pokud svědek hovořil o závazcích, měl na mysli závazky, které tížily rodinu a které měly být z úvěru vyplaceny. Toto zaslal do Acemy, kdy následně žalovaného č. 1 kontaktovali sami zaměstnanci této společnosti. Pohledávka se vyplácela pár dní před nařízenou dražbou. S žalovaným č. 1 byl následně v kontaktu, kdy se to týkalo mezi nimi uzavřené smlouvy o provizi za zprostředkování úvěru. Neměl žádný vliv na to, zda úvěr bude nebo nebude poskytnut, to posuzovala Acema. V té době Acema poskytovala úvěry hlavně na IČO, takže žalovaný č. 1 byl v tomto směru vhodnější než jeho manželka, která byla doma s dítětem. Věděl, že je podnikatel a předložil mu daňové přiznání, tak to nějak více neřešil. Varianta, že by byl úvěr poskytnut paní P., se neřešila, nevěděl, zda by jí byl úvěr

poskytnut, její příjmy nezjišťoval, dražba byla nařízena na ni. Účelem úvěru bylo to, že žalovaný č. 1 chtěl zachránit nemovitost, aby ji exekutor neprodal.”²⁵

1.4 Jaké má moderní lichva podoby

Jak již bylo uvedeno, obětí moderní lichvy bývá zpravidla osoba, která již není schopna získat standardní spotřebitelský úvěr, neboť jsou u ní důvodné pochybnosti o její úvěruschopnosti. Rovněž u fyzických osob – podnikatelů se jedná o osoby, jimž zavedené finanční domy financování neposkytnou z obavy, že je nebudou schopni vrátit ze svých pravidelných příjmů.

Moderní lichváři proto hledají cesty, jak se vyhnout regulaci spotřebitelského úvěru. Účelem je předně umožnit financování jako takové, ačkoli by k tomu nebyly dány zákonné podmínky. Dalším účelem je ujednat si práva a povinnosti, která nerespektují omezení stanovená zákonem na ochranu spotřebitele. V případě fyzických osob – podnikatelů je využíváno situace, že dostatečně efektivní zákonná ochrana proti některým zneužívajícím ujednáním chybí.

1.4.1 Spotřebitelé

Ve vztahu ke spotřebitelům se nejčastěji setkáváme s těmito snahami vyhnout se regulaci dopadající na spotřebitelské úvěry:

1. Úvěr „na IČO“ – Spotřebitel je formálně označen identifikačními údaji podnikatele a deklaruje využití úvěru „pro podnikatelské účely“, ačkoli reálně nepodniká ani nemá záměr podnikat, anebo při převzetí úvěru jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti.

2. P2P úvěr – Smlouva o úvěru je formálně uzavřena mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli. Úvěrující do vztahu vstupuje fakticky jako investor, jehož cílem je zhodnotit volné prostředky, aniž by měl nutně záměr činit tak tímto způsobem soustavně. Do sjednání tohoto vztahu je nicméně velmi úzce zapojen zprostředkovatel, který tak činí jako podnikatel.

3. Zpětný leasing – Je zvolena taková právní konstrukce, jejíž podstatou je zakrýt, že se vůbec jedná o úvěr. V těchto případech je nabízen produkt tzv. zpětného leasingu, u něhož je uváděno, že není ani úvěrem ani prodejem. Je u něj prezentováno, že jeho účelem je získat prostředky na úhradu dluhů, neztratit střechu nad hlavou a později si zase prodanou nemovitost koupit zpět. Transakcím, s nimiž jsme se v praxi setkali, je však společný kalkul, že spotřebitel nemovitost zpět nevykoupí a nebude ani schopen dlouhodobě platit dohodnuté nájemné a bude vystěhován. Speciální typ případů zpětného leasingu představují situace, v nichž spotřebitel převádí svou nemovitost na bytové družstvo, do něhož vstupuje jako člen a získává více či méně určitý příslib zpětné koupě či určitého vypořádání v případě prodeje třetí osobě. Nemovitost je prodávána záměrně za co nejnížší cenu (tak, aby pokryla potřeby spotřebitele, dané většinou výší závazků, které chce refinancovat), k čemuž je spotřebitel motivován právě příslibem zpětného odkupu za tutéž či přiměřeně navýšenou cenu. Výše nájemného fakticky představuje úrok, za který investor poskytl finanční prostředky na odkup nemovitosti, a proto se také odvozuje od výše kupní ceny. Úrok zpravidla dosahuje násobků obvyklé úrokové míry u hypoték.

Pozorovány byly rovněž další **specifické případy**, kdy by se úprava zákona o spotřebitelském úvěru neměla uplatnit. Ty spočívají kupříkladu v tom, že je **úvěr fakticky určený pro osobní potřebu určité fyzické osoby formálně přebírán společností s ručením omezeným**, v níž tato osoba či osoba blízká figuruje jako jednatel a společník. Současně je dluh ze smlouvy o úvěru zajištěn také

²⁵ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 17. 3. 2022, č. j. 72 ICm 820/2019-255.

ručením této fyzické osoby či zástavním právem k nemovitosti v jejím vlastnictví. Zde se předně vychází z toho, že při daném nastavení nebude v podstatě možné zpochybnit podnikatelský účel smlouvy s ohledem na to, že hlavním dlužníkem je obchodní korporace jako podnikatel podle formy. Zároveň se vychází z toho, že ručiteli ani zástavci není poskytována finanční služba a ačkoli tedy může jít o spotřebitele, regulace zákona o spotřebitelském úvěru se na tyto osoby neuplatní.²⁶

Z judikatury a literatury jsou rovněž známy **další případy, kdy je využíváno různých výjimek z úpravy zákona o spotřebitelském úvěru**. Tento zákon se například pouze omezeně vztahuje na *spotřebitelský úvěr poskytnutý bez úroku a jakékoli úplaty jiné než úhrady účelně vynaložených nákladů přímo spojených se zajištěním spotřebitelského úvěru* (§ 5 odst. 3).²⁷ Na tyto případy se použijí pouze obecná ustanovení (§ 1 až 4) a ustanovení upravující dopady prodlení spotřebitele (§ 122 až 124 a § 168). Na tyto případy se však neuplatní požadavky tohoto zákona týkající se licence poskytovatelů a zprostředkovatelů a neuplatní se na ně ani dohled České národní banky.

Této výjimce opět využívají někteří poskytovatelé spotřebitelského úvěru, aby se vyhnuli povinnosti zkoumat úvěruschopnost. **Smlouva je koncipována formálně jako bezúročná.** Poskytovatel se přitom spoléhá na to, že jeho zisk bude namísto z úroků plynout z ujednané smluvní pokuty. Taková smlouva byla shledána jako absolutně neplatná pro zjevný rozpor s dobrými mravy Krajským soudem v Ústí nad Labem (14 Co 115/2021). Obdobný případ řešil ve vztahu k dřívější úpravě zákona č. 145/2010 Sb. také Ústavní soud, v němž bylo specifické také využití jinak zakázané směnky ke splacení domněle bezúplatného úvěru a smluvní pokuty (I. ÚS 2337/21). Rozhodnutí obecných soudů, které aprobovaly uplatnění daných pohledávek, zrušil a věc jim vrátil k dalšímu posouzení.

Komentářová literatura za zjevné obcházení zákona pokládá také případ, kdy spotřebitel sice formálně podle smlouvy získá od věřitele určitou částku (např. 20 000 Kč) a tutéž částku se zavazuje vrátit, ale ve skutečnosti získá od věřitele méně peněz (např. jen 15 000 Kč).²⁸

Na určitý potenciál zneužití k obcházení zákona, zejména povinnosti posoudit úvěruschopnost, je poukazováno také v souvislosti s ustanovením § 5 odst. 4 ZSÚ, dle něhož se pouze vybraná ustanovení zákona (zejm. nikoli požadavek na získání licence ČNB) uplatní na dohodu, kterou se odkládá v důsledku prodlení spotřebitele platba nebo mění způsob splácení, přičemž smluvní ujednání jsou ve svém souhrnu pro spotřebitele alespoň stejně výhodná jako v původní smlouvě.²⁹ V tomto ohledu si lze například představit restrukturalizace pohledávek zprostředkované inkasní agenturou, u nichž bude záležet na konkrétního okolnostech, zda je bude možno podřadit pod uvedenou výjimku.³⁰

²⁶ Rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 23.03.2000 sp. zn. C-208/98, Berliner Kindl Brauerei AG.

²⁷ Je vhodné poukázat, že příslušná výjimka z regulace pro bezúplatně poskytované úvěry byla pro spotřebitelské úvěry jiné než na bydlení zrušena směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2225 ze dne 18. října 2023 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice 2008/48/ES (tzv. CCD2). Zrušení dané výjimky se aktuálně navrhuje do právního řádu promítnout Návrhem zákona, kterým se mění zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (čj. OVA 571/25), který byl dne 7. 7. 2025 předložen vládě. Obdobná výjimka by měla být nadále zachována jen pro úvěry na bydlení (čl. 3 odst. 2 písm. c) MCD) a nově přesunuta do § 5 odst. 1 písm. e) ZSÚ. Příslušný návrh zákona je dostupný zde: <https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/KORNDDVFVG8B/>.

²⁸ VACEK, Lukáš. *Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s. 2015, s. 13.

²⁹ SLANINA, Jan; JEMELKA, Luboš; VETEŠNÍK, Pavel; WACHTLOVÁ, Lucie a FLÍDR, Jan. *Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 72.

³⁰ V tomto ohledu lze zmínit následující případ uvedený v článku K. Svobody: „Může se však přihodit, že „smluvní pokuta“ nebo jinak pojmenovaná platba za poskytnutí dodatečných splátek se podle novace úvěrové smlouvy nestane součástí jistiny dluhu a že její sanace bude řešena jinak než skrze navýšení dodatečně poskytnutých splátek. I za takových okolností je přiměřené uzavřít, že spotřebitel oproti sjednání této dodatečné platby získává majetkovou výhodu, kterou je právě poskytnutí dodatečných splátek úvěru, když hodnota této výhody odpovídá povinnosti spotřebitele k dodatečné platbě. Skrze novaci původní úvěrové smlouvy tedy i za takových okolností došlo k poskytnutí výhody tzv. odložené platby ve smyslu § 2 odst. 1 aktuálního SpotřÚ,

Hypoteticky lze pro případné obcházení pravidel zákona o spotřebitelském úvěru uvažovat i případy, kdy si poskytovatel úvěru pro svou činnost zvolí právní formu, s níž typicky není spojován primárně výkon podnikatelské činnosti. V tomto směru je však třeba poukázat, že i pro účely ochrany spotřebitele v poměrech zákona o spotřebitelském úvěru je třeba za podnikatele považovat také každou osobu podle ustanovení § 420 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Může jím být tedy také obec či spolek, a to bez ohledu na materiální znaky podnikatele podle ustanovení § 420 odst. 1 OZ, zejména ziskový účel či soustavnost.³¹

1.4.2 Podnikatelé

V praxi se lze setkat také s případy, kdy se obětí lichvy stanou fyzické osoby – podnikatelé, kteří usilují o refinancování svých dluhů z podnikatelské činnosti. Jak již bylo uvedeno, také tyto osoby se mohou ocitnout v tísní, v níž může být narušena svoboda jejich rozhodování. Zároveň nelze říci, že by tyto osoby automaticky oplývaly nějakou vyšší mírou finančních znalostí, která by jim umožňovala se s tímto stavem vypořádat. A jakkoli je nutné uznat, že s podnikáním je nevyhnutelně spojena určitá míra rizika a od podnikatelů lze obecně očekávat vyšší profesionalitu, neznamená to zároveň, že by podnikatelé museli být zbaveni jakékoli ochrany.

S nižší mírou ochrany podnikatelů moderní lichváři také počítají. Na podnikatele se nevztahuje regulace zákona o spotřebitelském úvěru, především povinnost posoudit jejich úvěruschopnost. Určitou výjimkou je úprava tohoto zákona, která omezuje výši smluvních sankcí spojených s prodlením také u fyzické osoby, která není spotřebitelem (§ 122 odst. 5 ZSÚ).

Naopak výslovně vyřati jsou podnikatelé z možnosti požadovat zrušení smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení či z možnosti dovolat se neplatnosti smlouvy z důvodu lichvy (§ 1796 OZ), ačkoliv tím obecně není dotčen výjimečný korektiv vyplývající z dobrých mravů.

V současnosti je k dispozici pouze ochrana obecně náležití slabší straně (§ 433 a 1798 OZ), popřípadě neplatnost právního jednání pro rozpor s dobrými mravy (§ 580 a 588 OZ). Z praktického hlediska je však poměrně obtížné se této ochrany dovolat, a to i s přihlédnutím k přísným požadavkům judikatury (23 ICdo 56/2019).

1.5 V čem spočívá hrubý nepoměr vzájemných plnění

Moderní lichva zpravidla nemá tradiční podobu spočívající v nepřiměřeném úroku z půjčených peněz. Toto jednání má v současnosti sofistikovanější projevy. **Hrubý nepoměr vzájemných plnění lze často dovodit až z celkového hodnocení několika samostatných právních jednání**³²

s níž bývá spojen vznik povinnosti věřitele zkoumat úvěruschopnost spotřebitele ve smyslu § 86 odst. 1 aktuálního SpotřÚ. Tak tomu bude i v případě, že není jisté, zda spotřebitel využije výhody odložení platby úvěrových splátek oproti dodatečnému poplatku, jež má zaplatit za toto dobrodíní ihned nebo v okamžiku, kdy se odhodlá výhody dodatečných splátek využít. I v tomto případě totiž platí, že jde o ujednání o tzv. odložené platbě." SVOBODA, Karel. Zkoumání úvěruschopnosti při skrytém přeúvěrování spotřebitelského úvěru. Obchodněprávní revue, 2023, č. 2, s. 119.

³¹ SLANINA, Jan; JEMELKA, Luboš; VETEŠNÍK, Pavel; WACHTLOVÁ, Lucie a FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 10: „Byť by úvěry poskytoval například spolek či obec, neznamená to a priori, že nejsou poskytovány za účelem zisku. Ve smyslu § 420 odst. 2 ObčZ navíc pro účely ochrany spotřebitele je podnikatelem i jakákoliv osoba, která provozuje obchodní, výrobní či obdobnou činnost. Kritérium dosažení zisku jako účelu činnosti tedy do značné míry ustupuje do pozadí.“

³² NS ČR, 7 Tdo 1176/2021, č. 29/2022 Sb. rozh. tr.: „Hrubý nepoměr vzájemných plnění u trestného činu lichvy podle § 218 odst. 1 tr. zákoníku je nutno dovodit na základě celkového hodnocení všech plnění sjednaných mezi pachatelem a poškozeným, a nelze ho tedy posuzovat izolovaně jen ve vztahu k jednotlivým dílčím plněním. Výsledná hodnota těchto dílčích plnění může být odrazem

či z kontextu různých smluvních ujednání v konkrétní situaci. V obecné rovině lze moderní lichvu charakterizovat jako predátorského financování, které od počátku nepředpokládá jeho řádné vrácení a naplnění hlavního závazku. Naopak vytváří podmínky k tomu, aby závazek skončil předčasně a mohly být uplatněny převážně sankční nároky, které v důsledku toho vzniknou. Zdrojem uspokojení je nemovitost, která slouží k jejich zajištění.

Hrubý nepoměr tedy často není možné dovodit prostým srovnáním plnění, které je obsahem hlavního závazku. Kupříkladu sjednaná kupní cena při převodu nemovitosti nemusí být nižší než polovina její obvyklé ceny. Ani sjednaný úrok ve smlouvě o úvěru nemusí být sám o sobě lichevní. Je však třeba si uvědomit, že oběť lichvy již na počátku nemusí dostat reálně k dispozici celou částku, která byla formálně sjednána jako kupní cena nemovitosti či výše úvěru. **Značná část těchto částek bývá zpravidla již na počátku použita na úhradu provize za zprostředkování či započtena na různé náklady a poplatky poskytovatele financování,** aniž by těmto platbám muselo odpovídat nějaké konkrétní plnění. Tyto souvislosti nemusí být vždy možné vyčíst ze smlouvy týkající se hlavního závazku, ale z dalších samostatných smluv (mnohdy s jinými formálně samostatnými subjekty, které představují zprostředkovatele) či z prostého faktu, že oběť lichvy neobdržela celou ujednanou částku či musela obratem její část přeposlat na účet zprostředkovatele.

Obrázek 3: Úryvek ze vzorové kupní smlouvy společnosti Assets MGM s.r.o.: Dohoda o způsobu úhrady kupní ceny

3. **JAK BUDE CENA UHRAZENA:** Kupní cena bude uhrazena způsobem, který si Smluvní strany mezi sebou dodatečně ujednají.
4. **PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTI:** Předmět Smlouvy se považuje za předaný ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

Ukázka vzorové kupní smlouvy společnosti Assets MGM s.r.o., dle níž je dohoda o způsobu úhrady kupní ceny účelově vyčleněna do samostatné smlouvy, aby ve sbírce listin katastru nemovitostí nebylo vidět, že z formálně ujednané kupní ceny prodávající reálně obdrží jen určitou část.

Zdroj: Vzor kupní smlouvy společnosti Assets MGM s.r.o.

Oběť lichvy zároveň nemusí ujednané plnění obdržet vždy jen ve formě konkrétní poskytnuté částky na účet či v hotovosti, ale plnění může probíhat také přímou úhradou jejích dluhů ze strany poskytovatele financování k rukám jiného věřitele. Ani tato ujednaná plnění však nemusejí být vždy naplněna. Konkrétní příklad, jak může reálně vypadat nesoulad mezi ujednanou a reálně poskytnutou částkou, lze včetně dalších souvislostí prezentovat na jednom reálném příkladu:

více samostatných smluvních vztahů mezi pachatelem a poškozeným, jejichž předmětem je úvěr nebo půjčka, a to včetně smluvních sankcí, zajišťovacích institutů apod."

Tabulka 1: Reálný příklad nesoulad mezi ujednanou a reálně poskytnutou částkou

Celková kupní cena nemovitosti dle kupní smlouvy	2 300 000 Kč
Započteno na úhradu nákladů spojených s přípravou dokumentace	208 355 Kč
Použito na úhradu dřívějších dluhů vlastníka	2 091 645 Kč
Reálně vyplaceno vlastníkovi	0 Kč
Nabízená cena nemovitosti novým vlastníkem ve volném prodeji po 2 letech od prodeje původním vlastníkem	3 200 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování z reálných dat.

Dalším zdrojem hrubého nepoměru vzájemných plnění mohou být různá vedlejší ujednání, která plynou buď se samotné smlouvy týkající se hlavního závazku, anebo z jiných samostatných smluv. Oběti lichvy z nich mohou vyplývat různé pravidelné platební povinnosti (např. platba nájemného u zpětného leasingu či platba za doplňkové služby u úvěru) či platební povinnosti nebo pozbytí práv, k nimž může dojít v případě ukončení závazku (např. zánik práva zpětné koupě při prodlžení s placením nájemného u zpětného leasingu nebo smluvní pokuty a platby budoucích úroků při zesplatnění úvěru). Pro zohlednění těchto vedlejších ujednání při posuzování hrubého nepoměru je podstatné vzít v potaz, nakolik bylo již v době uzavření smlouvy pravděpodobné, že dojde ke vzniku z nich vyplývajících povinností či ztrátě práv. Jak bylo však již uvedeno, **pro popisované predátorské praktiky je zpravidla příznačné, že jsou předem vytvářeny předpoklady pro předčasné ukončení závazku a uspokojení nároků, které vzniknou v důsledku sankčních ujednání.**

Hrubý nepoměr vzájemných plnění někdy může vyplynout i z kontextu několika postupně řetězcích se smluv, které jsou uzavírány buď s týmiž, anebo s vzájemně propojenými subjekty. Níže je pro ilustraci uveden modelový příklad, který vychází z reálného případu, kdy bylo mezi týmiž stranami během 3 měsíců postupně uzavřeno 5 smluv o úvěru. Každý další úvěr přitom představoval refinancování dřívějšího úvěru. Z každého dalšího byl hrazen dluh z dřívějšího úvěru. Zároveň u každého dalšího úvěru docházelo ke zvyšování poplatku, který byl z formální výše úvěru stržen za domnělé posouzení schopnosti splácet a přednostní vyřízení úvěru.

Tabulka 2: Reálný případ nepoměru vzájemných plnění

	Výše úvěru	Započteno na poplatky
Smlouva 1	240 000 Kč	40 000 Kč
Smlouva 2	685 000 Kč	63 000 Kč
Smlouva 3	1 100 000 Kč	100 000 Kč
Smlouva 4	1 440 000 Kč	140 000 Kč
Smlouva 5	1 830 000 Kč	170 000 Kč
Celkem		513 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování z reálných dat.

1.6 Proč se moderní lichvě daří

K výskytu lichvy může přispívat řada příčin. Za jednu z nich považujeme stále častý náhled veřejnosti i státních orgánů, který vážnost těchto případů snižuje. Projevuje se tím, že **jsou tyto případy často**

hodnoceny jako soukromé záležitosti poškozených, které si způsobili vlastní liknavostí.³³ Je zdůrazňováno, že pokud by poškozený zvolil určitý racionální postup, mohl se problematické situaci vyhnout. A poukazuje se také na různé osobní vlastnosti poškozených, pro něž je potřeba pomoci či ochrany odpírána. Tyto přístupy podle našeho názoru pomíjejí, že je třeba na věc nahlížet z perspektivy poškozeného, a to s přihlédnutím k jeho stavu k okamžiku jednání. Hodnocení ex post je naopak náchylné k nepřipadné racionalizaci a promítání vlastních morálních postojů hodnotícího. Tento přístup brání tomu, aby byla lichva uchopena jako vážné společenské téma, na jehož řešení panuje veřejný zájem.

Stávající přísnost státních orgánů při posuzování případů lichvy lze demonstrovat na příkladech, které jsou nám známy z naší činnosti. Příkladem může být rozsudek Okresního soudu Brno-venkov ze dne 15. 9. 2022, č. j. 3 T 40/2022-461, jímž byla obžalovaná zproštěna obžaloby, neboť nebylo prokázáno, že by se stal skutek, v němž byl ze strany státního zástupce spatřován přečin zpronevěry (a v němž oznamovatel ve spojení s dalšími skutky, pro něž nebyla podána obžaloba, spatřoval trestný čin lichvy): „(...) Z obsahu provedeného dokazování je zřejmé, že poškozená uzavírala smlouvy postupně, v rámci smluvní volnosti, kdy jí text smluvního ujednání musel být v době jejich podpisu znám. Jde-li o soukromoprávní vztah, je třeba trvat na tom, aby na ochranu svých majetkových zájmů primárně dbali především samotní účastníci takového vztahu. Od nich je nutno požadovat, aby postupovali obezřetně a aby dodržovali alespoň elementární zásady opatrnosti. Poškozená je osobou svéprávnou, gramotnou, má dokonce VŠ vzdělání. Její počínání proto nelze označit jinak, nežli jako vyložená lehkomyšlnost, v rámci níž ani v minimální míře nedbala na odpovídající ochranu svých práv a majetkových zájmů a do situace, v níž by se takto ocitla, se dostala svou vlastní liknavostí.“

Za další faktor, který přispívá k výskytu moderní lichvy, považujeme, že se z příslušných transakcí stala **tolerovaná forma soukromých investic**. Subjekty, které podobné aktivity vyvíjejí, by tak nemohly činit v takovém rozsahu pouze s využitím vlastních zdrojů. Využívají především cizích zdrojů, které získávají ze strany soukromých investorů. Některé společnosti například emitují dluhopisy s atraktivním výnosem, při jejichž úpisu je prezentováno, že je výnos z nich určen na nákup investičních nemovitostí. Při emisi dluhopisů je sice potenciálním investorům v obecné rovině prezentována činnost daných společností. Málokdo si však zřejmě dokáže představit, že reálně může být investice využita k podpoře činnosti spočívající v poskytování lichvářských půjček. I bez ohledu na to v této formě investice může řada lidí spatřovat zajímavou příležitost, a to i s ohledem na hluboce zakořeněné vnímání investic do nemovitostí jako bezpečných.

³³ Na totéž poukazuje například KOUDELKA, Ladislav in KOUDELKA, Ladislav. Lichva: trestný čin a společenský jev. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 215: „Na takzvané liberalistické pojetí práva a konkrétní legislativní změny rozvolňující zákonná pravidla, z nichž by bylo možno v boji proti lichvě čerpat, pak, bohužel, navázala každodenní praxe občanskoprávních i trestních soudů. Lichevní smlouvy a vztah mezi lichvářem a jeho obětí začaly být i z jejich strany chápány spíše jako autonomní záležitost stran kontraktu, do níž soudy zasahovat nemohou, popřípadě by mělo k zásahům docházet velmi výjimečně. (...)“.

Obrázek 4: Nabídka nových firemních dluhopisů Perfekcie Credit


České dluhopisy

[Hlavní stránka](#)
[Dluhopisy](#)
[Emitenti](#)

Novým emitentem je společnost **Perfekcie Credit s.r.o.**, která se **již pátým rokem zabývá** poskytováním zajištěných podnikatelských úvěrů, odkupem nemovitostí s následným pronájmem nebo jejich prodejem. Od bankovních i nebankovních institucí odkupuje pohledávky zajištěné zástavním právem v prvním pořadí k prodeji v dražbách a také výkupem spoluvlastnických podílů na nemovitostech k následnému prodeji nemovitosti jako celku.



PERFEKCIE CREDIT 9,6/2025

ÚROK	MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE	PŘÍPISOVÁNÍ ÚROKŮ	SPLATNOST DLUHOPISU
9,60%	25 000 Kč	měsíčně	30.6.2025

Na nákup investičních nemovitostí

Detail

Zdroj: České dluhopisy³⁴

Jiné společnosti dále aktivně hledají investory, jejichž prostředky mohou být využity také přímo při poskytování shora popsaných zprostředkovaných P2P úvěrů, kdy se investor stává formálně poskytovatelem úvěru. Investice však mohou mít i jinou podobu. Investor kupříkladu může společnosti poskytnout i určitou vyšší částku, kterou může společnost sama využít při odkupu vyššího množství nemovitostí v rámci tzv. zpětného leasingu. Investor při tomto nastavení nevstupuje do přímého vztahu s původním vlastníkem nemovitosti, jemuž jsou společnosti na základě smlouvy (zpravidla kupní) poskytnuty prostředky na úhradu jeho dluhů. Investor tedy nemusí mít ani přesné informace o tom, za jakých podmínek budou jeho prostředky následně společností využity. Společnost nicméně posléze již jako nový vlastník nemovitosti zřídí k nemovitosti zástavní právo, jímž má být zajištěn její dluh vůči investorovi, v jehož rámci se počítá s patřičným zhodnocením. Při takovém nastavení je rovněž pro původního vlastníka, který byl zkrácen v důsledku nevýhodného prodeje nemovitosti, obtížné zpochybňovat vznik zástavního práva s poukazem na absenci dobré víry zástavního věřitele.

Obrázek 5: Nabídka investic od společnosti soukromápůjčka.cz

soukromápůjčka.cz

[Úvod](#)
[Půjčka](#)
[Poptávka úvěru](#)
[Investice](#)
[Kontakt](#)

INVESTICE

Hledáme k trvalé spolupráci investory, jenž poskytují soukromé úvěry



Zdroj: Soukromápůjčka.cz³⁵

³⁴ ČESKÉ DLUHOPISY. *Nový firemní dluhopis Perfekcie Credit*. Online. Dostupné z: <https://ceskedluhopisy.cz/novy-firemni-dluhopis-perfekcie-credit/>. [citováno 2025-10-06].

³⁵ Soukromá půjčka. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.soukromapujcka.cz>. [citováno 2025-10-06].

Nemáme dostatečné informace umožňující ověřit, zda společnosti, které moderní lichvu provozují, mohou získávat prostředky na tuto činnost také z úvěrů u bank. Častým jevem, s nímž se setkáváme, je však skutečnost, že v pozici zástavních věřitelů nevystupují přímo poskytovatelé financování, ale jiné s nimi spolupracující společnosti. Ty si takto na větším počtu nemovitostí různých původních vlastníků (příjemců financování) zajišťují své pohledávky na splacení úvěru z rámcových smluv, na jejichž základě mají být čerpány prostředky ve výši řádově přesahující hodnotu jednotlivé nemovitosti. Lze se domnívat, že tento mechanismus může sloužit předně k tomu, aby původnímu vlastníku zkomplikoval právní obranu. I když se mu totiž podaří posléze zpochybnit převod nemovitosti na poskytovatele financování, nemusí být schopen zpochybnit vznik zástavního práva zřízeného ve prospěch jiné osoby a k zajištění jiného dluhu. Zároveň však nelze také vyloučit, že poskytovatelé financování mohou tímto způsobem prostřednictvím spolupracujících společností nepřímo získávat také prostředky z bankovních úvěrů.

Dalším faktorem, který přispívá k výskytu moderní lichvy, jsou **postupy, které usnadňují vyhledávání potenciálních obětí**. Jedním z nich jsou již výše zmiňované monitorovací služby katastru nemovitostí, které umožňují na aktuální bázi identifikovat vlastníky nemovitostí postižené exekucí. Tento způsob využívání údajů z katastru nemovitostí z našeho pohledu přesahuje účel tohoto veřejného seznamu. Dalším způsobem podporujícím vyhledávání potenciálních obětí jsou různé formy finančních benefitů, které mají za cíl motivovat zprostředkovatele a tipaře.

Obrázek 6: Příklad motivačního schématu od společnosti ACEMA Credit Czech, a.s.

Externí finanční poradci	Tipaři
Rozšiřujeme portfolio našich produktů a hledáme spolehlivé partnery, kteří nám přivedou nové klienty. Našich externích partnerů si skutečně vážíme, a proto jsme pro vás připravili nadstandardní podmínky spolupráce. Jsme připraveni alokovat tímto směrem další zdroje, abychom byli společně připraveni na ekonomické dopady koronavirové krize. Výhody spolupráce s námi ✓ Nevýhradní obchodní spolupráce. Nadstandardní provize proplácíme do 10 dní od vyplacení úvěru a bez podmínky vratky. ✓ Průměrná provize za obchod u nás činí 57 000 Kč. ✓ Jako jedni z mála financujeme i nově vzniklé podnikatelské subjekty. Chci spolupracovat	Víte o někom, kdo potřebuje úvěr na podnikání? My mu umožníme získat finance a vám vyplatíme odměnu 5 000 Kč + 1 % z výše úvěru (například u úvěru ve výši 200 000 Kč činí vaše odměna 5 000 Kč + 2 000 Kč). Jak na to? ✓ Do formuláře vyplíte údaje o doporučeném podnikateli a o sobě, ať víme, komu doručit odměnu (nemusíte být OSVČ). ✓ O vývoji doporučení vás budeme průběžně informovat e-mailem nebo v SMS zprávě. ✓ Svou finanční odměnu obdržíte do 24 hodin od podpisu smlouvy s klientem. Mám pro vás tip

Zdroj: Web společnosti ACEMA Credit Czech, a.s.³⁶

1.7 Jaký je rozsah problému

Rozsah moderní lichvy na trhu s nemovitostmi lze dokumentovat několika důležitými daty, která potvrzují, že se jedná o významný fenomén. **Nejde o okrajovou aktivitu několika jednotlivců, ale o paralelní trh s majetkem zranitelných lidí, který se opírá o nedostatek veřejné kontroly, obcházení zákona, legislativní mezery a snadný přístup k údajům z katastru nemovitostí.**

³⁶ ACEMA. *Spolupráce*. Online. Dostupné z: <https://acema.cz/spoluprace/>. [citováno 2025-10-06].

Navíc je třeba opětovně zdůraznit, že se jedná o majetek určený k bydlení. Jeho ztráta je doprovázena závažnými dopady na další život celých rodin a má vliv také na míru uspokojení ostatních věřitelů.

1.7.1 Růst ohrožené skupiny – registrovaní podnikatelé

Za poslední roky výrazně vzrostl počet fyzických osob – podnikatelů, kteří se kvůli výkyvům příjmů, inflaci a sníženému přístupu k bankovnímu financování dostávají do krátkodobé finanční tísně. **Tato skupina představuje nový terč moderních lichvářů. Na rozdíl od spotřebitelů na ni nedopadá většina ochranných ustanovení zákona o spotřebitelském úvěru,** a má tedy podstatně slabší postavení. V důsledku jejich neschopnosti splácet převzaté úvěry hrozí zpeněžení nemovitosti v jejich vlastnictví.

Zároveň se rozrůstá také skupina osob, která má podnikatelské oprávnění zřízeno pouze formálně, aniž by reálně vykonávala podnikatelskou činnost. Účelovost zřizování živnostenských oprávnění, mj. za účelem snadnějšího získání financování pro osobní potřebu, lze nepřímým způsobem dovodit z údajů o počtu živnostenských oprávnění a registrovaných ekonomických subjektech. Z nich plyne, že **nárůst živnostenských oprávnění a registrovaných subjektů je vyšší než nárůst subjektů se skutečně zjištěnou ekonomickou aktivitou.**

Tabulka 3: Vývoj počtu volných živností pro fyzické osoby ve 4. čtvrtletí příslušného roku³⁷

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1 643 627	1 666 897	1 693 862	1 724 642	1 755 990	1 793 095	1 808 042	1 665 035	1 669 029

Zdroj: Ministerstvo průmyslu a obchodu

Tabulka 4: Vývoj počtu ekonomických subjektů k 31. 12. příslušného roku – Soukromí podnikatelé podnikající podle živnostenského zákona³⁸

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ³⁹	2024
Celkem v RES	1 892 729	1 912 059	1 938 453	1 962 664	1 988 895	1 991 789	1 753 265	1 769 805
se zjištěnou aktivitou	922 401	934 251	947 498	982 571	985 787	1 004 334	995 141	1 016 182

Zdroj: Český statistický úřad

³⁷ MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Počty podnikajících fyzických osob a živnostenských oprávnění dle pohlaví*. Online. Dostupné z: <https://mpo.gov.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/pocty-podnikajicich-fyzickych-osob-a-zivnostenskych-opravneni-dle-pohlavi--225455/>. [citováno 2025-10-06].

³⁸ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Statistiky z registru ekonomických subjektů - stav k 31. 12. 2024*. Online. Dostupné z: https://csu.gov.cz/statistiky-z-registru-ekonomickych-subjektu?pocet=10&start=0&skupiny=14&razeni=-datumVydani#data-a-casove-rady_pocet-ekonomickych-subjektu-se-zjistenou-aktivitou-stav-k-31-12. [citováno 2025-10-06].

³⁹ Pokles registrovaných subjektů v roce 2023 patrně souvisí s povinným zřízením datových schránek.

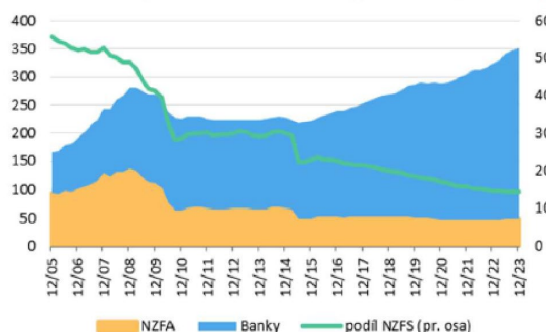
1.7.2 Růst podílu financování úvěrů OSVČ prostřednictvím nebankovních zprostředkovatelů financování aktiv

Úvěry „na IČO“ představují závažný fenomén, který se rozšířil především poté, co vstoupil v účinnost zákon o spotřebitelském úvěru (1. 12. 2016). Lze to dovodit z dostupných statistických údajů. Z nich na jednu stranu vyplývá, že z dlouhodobého hlediska klesá podíl nebankovního financování domácností v porovnání s bankovním financováním. Na druhou stranu však od vstupu zákona o spotřebitelském úvěru v účinnost setrvale roste podíl nebankovního financování podnikajících fyzických osob (OSVČ). Tento trend lze do určité míry vysvětlit snahou o obcházení regulace zákona o spotřebitelském úvěru.⁴⁰

Graf 2: Podíl bankovního a nebankovního financování domácností a OSVČ

Domácnosti

Financování spotřeb. úvěrů – banky vs. NZFA (mld. Kč)

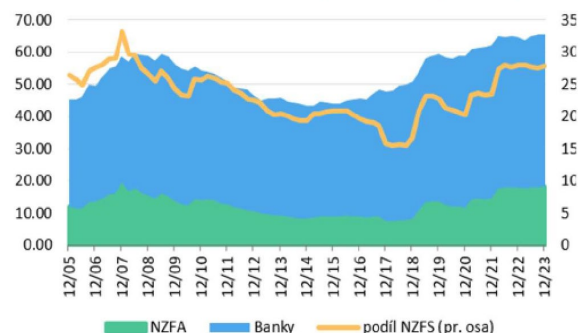


Pramen: ČNB, ČBA

Pozn.: NZFA = nebankovní zprostředkovatelé financování aktiv

OSVČ

Financování úvěrů OSVČ – banky vs. NZFA (mld. Kč)



Pramen: ČNB, ČBA

Pozn.: NZFA = nebankovní zprostředkovatelé financování aktiv

Zdroj: Prezentace Jakuba Seidlera, někdejšího hlavního ekonoma ČBA, v rámci prezentace Přehled úvěrového trhu v ČR, která zazněla na semináři ČBA konaném v Praze dne 29. 5. 2024.

1.7.3 Rozsah zástavních práv v katastru nemovitostí

Podle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního získaných na základě zákona o svobodném přístupu k informacím bylo jen v roce **2024 k nemovitostem ve vlastnictví fyzických osob** provedeno v katastru nemovitostí celkem **101 241 vkladů zástavních práv** (v roce 2023 se jednalo o 81 956 vkladů a v roce 2022 se jednalo o 107 809 vkladů). Z toho 85 312 připadá na banky a **16 109 (16 %) připadá na nebankovní společnosti a jiné subjekty** (srovnatelný byl tento podíl i v letech 2023 a 2022).

Tento podíl indikuje, že podíl nebankovních hypoték na celkovém trhu s hypotečními úvěry může být vyšší, než jaký lze očekávat na základě dat ČNB o objemech úvěrů domácnostem, kde nebankovní sektor zaujímá procentuálně necelá 4 % z celkového objemu úvěrů (viz výše). Pokud jde o data z katastru nemovitostí, je třeba zdůraznit, že tato data se týkají počtu uskutečněných transakcí a nikoli objemu poskytnutých úvěrů. Počty transakcí zahrnují nová zástavní práva zřizovaná ať již v souvislosti

⁴⁰ Tato hypotéza byla rovněž vyslovena Jakubem Seidlerem, někdejším hlavním ekonomem ČBA, v rámci prezentace Přehled úvěrového trhu v ČR, která zazněla na semináři ČBA konaném v Praze dne 29. 5. 2024 na téma CCD II: změny v úvěrech a jejich dopady. Grafy zobrazující relevantní údaje rovněž pochází z prezentace J. Seidlera.

s převzetím nového úvěru, nebo v souvislosti s refinancováním, přičemž v praxi nemusí být zástavní práva zřizována jen v souvislosti s převzetím komerčního úvěru. Přesto z katastrálních dat vyplývá, že nebankovní sektor hraje v oblasti hypoték významnou roli.

1.7.4 Exekuce na vlastníky nemovitostí z řad fyzických osob

Exekuce je významným rizikovým faktorem, který vystavuje vlastníky nemovitostí nabídkám moderních lichvářů. Exekuce je totiž sama o sobě faktorem, který z hlediska banky poukazuje na neúvěruschopnost exekuované osoby, a to i několik let po ukončení exekuce. Údaj o zahájení exekuce se v případě vlastníků nemovitostí eviduje v katastru nemovitostí a je tak zjistitelný pro nejružnější nebankovní poskytovatele finančních služeb a investory.

Podle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního bylo jen za rok **2024** zapsáno do katastru nemovitostí ve vztahu k fyzickým osobám celkem **38 165 poznámek o nařízení (zahájení) exekuce**, tedy v průměru přes 100 případů denně (v roce 2023 se jednalo o 40 919 poznámek a v roce 2022 se jednalo o 38 870 poznámek).

1.7.5 Insolvence vlastníků nemovitostí z řad fyzických osob

V roce 2024 bylo ve vztahu k fyzickým osobám zapsáno do katastru nemovitostí **1 291 poznámek o vydání rozhodnutí o úpadku** (v roce 2023 se jednalo o 1 214 poznámek a v roce 2022 se jednalo o 932 poznámek). Počet rozhodnutí o úpadku u fyzických osob znamená, že úpadek těchto osob bude řešen v insolvenčním řízení, čemuž předcházelo rozhodnutí těchto osob podat insolvenční návrh spojený s návrhem na povolení oddlužení, případně podání insolvenčního návrhu ze strany věřitelů.

Počet poznámek o vydání rozhodnutí o úpadku je dlouhodobě nízký. To indikuje, že většina vlastníků nemovitostí z řad fyzických osob řeší exekuci jinak než podáním insolvenčního návrhu spojeného s návrhem oddlužení. Nacházejí tedy často jiná řešení, než je bankovní financování nebo vstup do oddlužení.

Kromě toho jsou i vlastníci nemovitostí vstupující do oddlužení, nebo na které byl podán insolvenční návrh, nadále vystaveni nabídkám poskytovatelů finančních služeb a investorů. Zejména některé nabídky tzv. zpětného leasingu cílí na vlastníky nemovitostí z řad fyzických osob v insolvenčním řízení (viz dále).

1.7.6 Exekutorská zástavní práva k nemovitostem ve vlastnictví fyzických osob

Jedním z dále popsaných modelů využívaných moderními lichváři je poskytnutí půjčky (zpravidla „na IČO“) vlastníkovu nemovitosti bez zástavního práva s tím, že v případě porušení smlouvy dochází k rychlému zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti.

Počet návrhů na zřízení **exekutorského zástavního práva k nemovitostem** meziročně roste: zatímco v roce **2022** katastr nemovitostí evidoval **726 poznámek o podaném návrhu** na zřízení exekutorského zástavního práva, **v roce 2023 to bylo již 1 213** – meziroční nárůst o více než 67 % - a **v roce 2024 již 1 509** - meziroční nárůst 24 %.

1.7.7 Počet nemovitostí, k nimž je zapsáno v katastru nemovitostí právo ve prospěch podezřelého subjektu

Podrobnější data o právech zapsaných do katastru nemovitostí ve prospěch subjektů, u nichž panuje i s přihlédnutím k informacím obsaženým v této studii podezření na vyvíjení příslušné činnosti, jsou obsažena v tabulce níže. Tato data pro zjednodušení obsahují pouze údaj o počtu katastrálních území, v nichž má určitá společnost zapsáno na listu vlastnictví ke konkrétnímu datu alespoň jedno právo (vlastnické, zástavní či jiné právo zapisované do katastru nemovitostí). Počet nemovitostí a osob, které jsou příslušnou činností dotčeny, by přitom měl být reálně vyšší, neboť v jednom katastrálním území může mít (a typicky má) daná společnost zapsána práva k většímu počtu nemovitostí a nemovitostem, k nimž má jiné právo více osob. Zároveň je třeba brát v potaz, že se jedná pouze o údaje k určitému datu, v nichž není zohledněno, že v delším období může mít určitý subjekt zapsáno právo také k dalších nemovitostem (v dalších či stejných katastrálních územích), které posléze zanikne (např. v důsledku následného převodu nemovitosti či zániku zástavního či jiného věcného práva).

Tabulka 5: Údaje z katastru nemovitostí o právech zapsaných ve prospěch osob, u nichž byly zaznamenány predátorské praktiky

Subjekt	Počet katastrálních území, v nichž má na LV příslušná osoba zapsáno alespoň jedno právo
ACEMA Credit Czech, a.s.	967 (k 2. 9. 2024)
Aktivafin s.r.o.	438 (k 22. 10. 2025)
Venerati group s.r.o.	354 (k 17. 6. 2025)
Finance 4 Business s.r.o.	227 (k 22. 10. 2025)
MONTY INVEST s.r.o.	204 (k 22. 10. 2025)
Fintona Invest a.s.	168 (k 22. 10. 2025)
Sarasota s.r.o.	149 (k 22. 10. 2025)
KAPE Invest s.r.o.	141 (k 22. 10. 2025)
COLETTE INVESTMENT s.r.o.	114 (k 22. 10. 2025)
VP Financial Investment s.r.o.	99 (k 28. 5. 2025)
CFIG Real Estate a.s.	77 (k 7. 11. 2024)
Assets MGM s.r.o.	69 (k 1. 1. 2023)
Bytové družstvo Jak bydlet doma	59 (k 29. 11. 2019)
PS & JA INVESTMENT s.r.o.	52 (k 22. 10. 2025)
Bytové družstvo Jak bydlet doma VIII	46 (k 2. 1. 2023)
Hetta & Consult s.r.o.	35 (k 22. 10. 2025)
PRAG Investment Group a.s.	32 (k 20. 3. 2025)
Stavební a rozvojové bytové družstvo POHODA II	25 (k 22. 10. 2025)
Perfekcie Credit s.r.o.	19 (k 17. 6. 2025)

Zdroj: Vlastní zpracování z dostupných dat Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

1.7.8 Notářské zápisy jako zdroj exekucí

Za účelem možnosti rychlého podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva k nemovitostem výše zmiňované modely často využívají institutu notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Na základě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti může dojít také k rychlému zahájení exekuce.

Mezi roky 2013–2023 vyústilo téměř 32 000 notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti v exekuci. Z tohoto počtu byla téměř čtvrtina exekucí vedena pro pohledávku ve prospěch fyzické osoby (podnikající i nepodnikající) a 5,5 tisíce případů pro pohledávky ve prospěch nebankovních poskytovatelů úvěrů.

Více než pětina všech notářských zápisů, které vyústily v exekuci, bylo sepsáno pouhými 3 notáři či notářkami a jejich kandidáty. To může vypovídat o zneužívání institutu notářského zápisu – původně určeného ke zrychlení vymáhání mezi důvěryhodnými stranami – k predátorským půjčkám, které obcházejí soudní kontrolu. **Notářský zápis se tak často stává „zkratkou“ k okamžité exekuci a ztrátě nemovitosti,** aniž by se soud mohl zabývat zákonností smluvních podmínek.

1.7.9 Údaje o zpětném leasingu

Zpětný leasing nemovitosti je finanční služba spočívající ve výkupu nemovitosti a jejím zpětném pronájmu původnímu vlastníkov, obvykle spolu se slibem budoucího zpětného převodu (viz dále).

Jakkoli se obvykle jedná o dočasný převod nemovitosti, dočasnost ze zápisů práv v katastru nemovitostí nevyplyvá. Právo zpětného odkupu je sjednáváno pouze jako obligační nebo bývá v praxi zaměňováno za jiné oprávnění (setkali jsme se například s tím, že právo zpětného odkupu bylo volně zaměňováno s právem předkupním, a to už ve fázi veřejně dostupné nabídky).

Často nelze ani z textu kupní smlouvy poznat, že byl převod sjednán jako součást zpětného leasingu. Nájem i možnost zpětného převodu se často řeší v separátních smlouvách, které se v katastru nemovitostí neevidují.

Data evidovaná v katastru nemovitostí nám proto nepomohou s odhadem rozsahu problému. Využít je lze jen nepřímo v případech, kdy již známe určitý *modus operandi* subjektu poskytujícího zpětný leasing a dle počtu vlastněných nemovitostí lze odhadovat množství jím poskytnutých služeb. Například **v případě bytových družstev Jak bydlet doma (viz dále) lze z katastru nemovitostí zjistit, že každé z těchto družstev svého času vlastnilo kolem 40 - 50 nemovitostí.** Bytových družstev je devět (Bytové družstvo Jak bydlet doma, Bytové družstvo Jak bydlet doma I, Bytové družstvo Jak bydlet doma IX), **celkově tak lze odhadovat poskytnutí služeb v přibližně 400 případech.**

Částečnou představu o rozsahu problému si lze učinit rešerší nabídek zpětného leasingu nemovitostí na internetu. Vzhledem k tomu, že na zpětný leasing dle aktuálních výkladů spíše nedopadá právní regulace poskytování finančních služeb neúvěruschopným spotřebitelům (viz dále), je řada těchto produktů otevřeně nabízena na internetu lidem s finančními problémy a exekucemi.

V rámci rešerše webových prezentací zaměřených na zpětný leasing nemovitosti jsme v době přípravy této studie (říjen 2025) dohledali přes 70 takových nabídek (viz seznam webových prezentací)⁴¹, přičemž se nepochybně nejedná o konečné číslo. Z webových prezentací často není patrné, zda za nimi stojí poskytovatel či zprostředkovatel zpětného leasingu, případně kolik různých poskytovatelů či investorů s danou prezentací souvisí. **Zpětný leasing nemovitosti jako řešení finančních problémů nabízejí jednak weby specializované na zpětný leasing a rychlé výkupy nemovitostí, jednak weby zaměřené na poskytování širšího portfolia finančních služeb včetně úvěrů mimo režim ZSÚ (úvěrů „na IČO“).** Ze seznamu

⁴¹ Viz příloha – Nabídky zpětného leasingu nemovitosti lidem s finančními problémy.

webových prezentací zpětného leasingu je patrné, že nabídky zpětného leasingu jsou součástí takového širšího úvěrového portfolia v téměř polovině dohledaných prezentací.

Zpětný leasing, resp. jeho zprostředkování dnes již nabízí řada realitních kanceláří. Poskytovatelé a zprostředkovatelé zpětného leasingu někdy uvádějí, že spolupracují s finančními poradci a realitními makléři na celém území ČR. Z toho vyplývá, že dosah těchto služeb je do velké míry nezávislý na internetových nabídkách.

1.7.10 Zkušenosti klientů

V rámci naší činnosti i činnosti kolegů z jiných organizací jsme dosud na základě konkrétních případů **identifikovali vyšší desítky subjektů** (viz Příloha 1 této studie), **u nichž se lze setkat s činností charakterizovanou v této studii jako moderní lichva**. Značná část těchto subjektů je navíc vzájemně personálně propojená s přesahy do dalších sfér navazujícího obchodu, např. realitní činnosti. Orientační seznam těchto subjektů, u nichž jsme se na základě nám dostupných informací v posledních letech setkali s predátorským financováním, které bylo zaměřeno na vlastníky nemovitostí z řad fyzických osob s finančními problémy, je obsažen v příloze této studie. Zahrnutí určitého subjektu do tohoto seznamu zároveň nutně nevypovídá o tom, že by určité jednání tohoto subjektu mohlo být hodnoceno jako protiprávní či trestné také z pohledu orgánů, které jsou o tom oprávněny závazně rozhodnout. Zároveň nelze vyloučit, že některé subjekty mohly od zmíněných praktik v mezidobí upustit. Cílem uvedení subjektu v daném seznamu není jeho dehonestace či vyloučení z právního styku, ale snaha upozornit veřejnost, že v určitých případech je třeba s přihlédnutím k dřívějším zkušenostem dbát zvýšené opatrnosti.

1.7.11 Nebankovní hypotéky domácnostem

Vlastníci nemovitostí z řad fyzických osob jsou typicky vystaveni nabídkám označovaným v této studii jako „moderní lichva“ v situaci, kdy mají dluhy, tyto dluhy chtějí zkonsolidovat (klíčová je zde potřeba snížit celkové náklady na splácení těchto dluhů) a zároveň **nejsou schopni dosáhnout konsolidace prostřednictvím bankovní hypotéky, protože jsou z hlediska bank neúvěruschopní**.

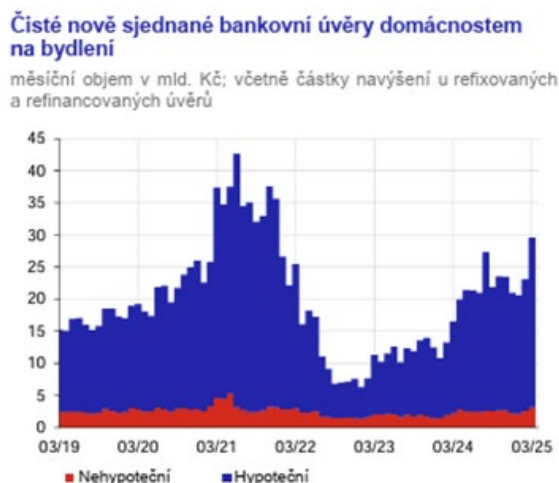
Data o nebankovních hypotékách jsou v tomto kontextu relevantní proto, že vypovídají o vlastních nemovitostí z řad fyzických osob, kteří jsou již v takových finančních problémech, které jim neumožnily získat financování prostřednictvím bankovní hypotéky.

Nebankovní hypotéky mohou mít podobu spotřebitelských úvěrů (nároky nebankovní společnosti na úvěruschopnost jsou nižší než nároky bank) nebo úvěrů „na IČO“ (úvěruschopnost se vůbec neřeší). V obou případech jsou nebankovní hypotéky obecně spjaty **s vysokou mírou rizika**, a to jak z důvodu vyšší ceny, tak často i z důvodu nejružnějších ujednání týkajících se např. možnosti zvýšení ceny v budoucnu, neumožnění předčasného splacení, nepřiměřených sankcí při prodlení vč. okamžitého zesplatnění úvěru atp. **Vlastníci nemovitostí z řad fyzických osob, kteří již mají sjednanou nebankovní hypotéku, tak buď již čelí fenoménu popisovanému v této studii, nebo jsou jím ohroženi** (sjednání nebankovní hypotéky často předchází sjednání tzv. zpětného leasingu).

Když jsme se snažili zjistit data o nebankovních hypotékách českým domácnostem, zaměřili jsme se v první řadě na **data sledovaná Českou národní bankou**.

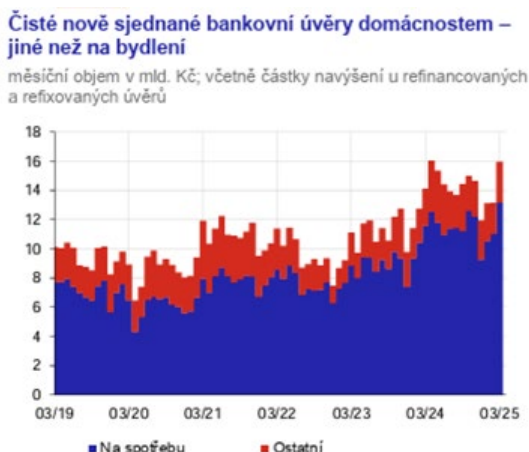
Ze zprávy ČNB o finanční stabilitě – jaro 2025⁴² lze zjistit objemy bankovních úvěrů domácnostem v členění dle účelu (na bydlení/na spotřebu/jiné) i dle zajištění (hypoteční a nehypoteční).

Graf 3: Čisté nově sjednané bankovní úvěry domácnostem na bydlení



Zdroj: ČNB - Zpráva o finanční stabilitě - jaro 2025⁴³

Graf 4: Čisté nově sjednané bankovní úvěry domácnostem – jiné než na bydlení



Zdroj: ČNB - Zpráva o finanční stabilitě - jaro 2025⁴⁴

Objemy **nebankovních úvěrů** jsou ve zprávě uvedeny v rámci kategorie **nebankovní poskytovatelé finančních aktiv** (dále též jen „NPFA“ nebo „nebankovní poskytovatelé“), avšak bez dalšího členění podle účelu nebo zajištění. Z grafu lze vyčíst, že **podíl úvěrů NPFA domácnostem „k celkovému financování“ činil v roce 2024 necelá 4 %:**

⁴² ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2025. Online. 23. 6. 2025. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-jaro-2025-00002/>. [citováno 2025-10-20].

⁴³ Tamtéž

⁴⁴ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2025. Online. 23. 6. 2025. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-jaro-2025-00002/>. [citováno 2025-10-20].

Graf 5: Financování ze strany nebankovních poskytovatelů finančních aktiv



Zdroj: ČNB - Zpráva o finanční stabilitě - jaro 2025⁴⁵

Financování ze strany nebankovních poskytovatelů je v grafu rozlišeno na nefinanční podniky a domácnosti. Podle metodologického listu k příslušným statistickým datům v databázi ARAD **půjčky domácnostem** zahrnují půjčky fyzickým osobám bez ohledu na to, zda se jedná o spotřebitele nebo podnikatele; **půjčky nefinančním podnikům** jsou půjčky právnickým osobám, jejichž hlavní činností je výroba výrobků a nefinančních služeb.⁴⁶

Kromě uvedeného celkového objemu úvěrů nelze provést bližší srovnání bankovních a nebankovních úvěrů, neboť sledovaná data mají v případě bank a nebankovních poskytovatelů rozdílnou strukturu. Banky mají ve vztahu k ČNB širší reportovací povinnosti než nebankovní poskytovatelé. Reportovací povinnost nebankovních poskytovatelů vychází z § 5 vyhlášky č. 314/2013 Sb., o předkládání výkazů České národní bance osobami, které náleží do sektoru finančních institucí. Půjčky domácnostem nebankovní poskytovatelé reportují v rozlišení dle účelu na „Půjčky na spotřebu“, „Půjčky na bydlení“ a „Půjčky ostatní“. Rozlišení na „hypoteční“ a „nehypoteční“ půjčky se nereportuje. Výslednou statistiku, kterou ČNB sestavuje na základě výkazů a dopočtu o statisticky nevýznamných subjektech⁴⁷, lze nalézt v systému časových řad ARAD.⁴⁸

Ze systému ARAD jsme exportovali údaje o objemech nebankovních půjček domácnostem.⁴⁹ Z údajů vyplývá, že celkový objem těchto půjček od roku 2020 setrvale roste: z cca 61 miliard za poslední čtvrtletí roku 2020 na **cca 78 miliard za druhé čtvrtletí roku 2025**. Z hlediska účelu půjček lze rozlišit:

Nebankovní půjčky na spotřebu jsou půjčky pro osobní účely na spotřebu zboží a služeb a dle statistiky jejich objem činil ve druhém čtvrtletí roku 2025 cca 58 miliard Kč, tedy cca 75 % celkového objemu nebankovních půjček poskytnutých domácnostem.

⁴⁵ Tamtéž

⁴⁶ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA ARAD. *Metodologický list: Statistika zprostředkovatelů financování aktiv (finanční leasing, spotřebitelský úvěr, splátkový prodej, faktoring a forfaiting)*. Online. Dostupné z: https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/zfa_cs.pdf. [citováno 2025-10-20].

⁴⁷ Tamtéž.

⁴⁸ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA ARAD. *Ekonomická data ČNB*. Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad>. [citováno 2025-10-20].

⁴⁹ Export ze systému ČNB ARAD (www.cnb.cz/arad) – Příloha 3 této studie

Nebankovní půjčky na bydlení jsou půjčky poskytnuté za účelem pořízení či investování do bydlení, včetně stavby a úpravy bytových nemovitostí. Jejich objem činil ve druhém čtvrtletí roku 2025 cca 0,14 miliardy Kč, tedy cca 0,2 % celkového objemu nebankovních půjček poskytnutých domácnostem.

Nebankovní půjčky ostatní jsou půjčky nezařazené jinde, zejména půjčky poskytnuté OSVČ pro podnikatelské účely. Jejich objem činil ve druhém čtvrtletí roku 2025 cca 20 miliard Kč, tedy cca 25 %.⁵⁰

Z dostupných dat nelze zjistit objem nebankovních hypotečních úvěrů ani rozlišení na spotřebitelské a podnikatelské nebankovní úvěry. Lze nicméně předpokládat, že kategorie „nebankovní půjčky na bydlení“ zahrnuje převážně hypoteční spotřebitelské úvěry. Z velmi malého objemu těchto nebankovních úvěrů ve srovnání s ostatními kategoriemi lze usuzovat na neochotu nebankovního sektoru poskytovat hypotéky spotřebitelům, přičemž tato neochota v čase významně roste: objem těchto úvěrů klesal z cca 0,66 miliard Kč za poslední čtvrtletí roku 2020 na cca 0,14 miliard Kč za druhé čtvrtletí roku 2025. Tento pokles objemu nebankovních úvěrů na bydlení kontrastuje s růstem objemu nebankovních úvěrů v ostatních kategoriích. Protože není důvod předpokládat, že klesá zájem o nebankovní úvěry na bydlení, je zřejmé, že poskytovatelé preferují poskytování úvěrů, které dříve spadaly do kategorie „na bydlení“, ve formě úvěrů spadajících do jiných kategorií, jejichž objem naopak roste. To může poukazovat na rostoucí trend poskytovat nebankovní hypotéky „na IČO“ spíše než spotřebitelům.

Z výše uvedených statistik vyplývá nízký podíl nebankovních úvěrů na celkovém zadlužení domácností. ČNB tak ve zprávách o finanční stabilitě opakovaně vyslovuje závěr, že nebankovní sektor má význam především jako „alternativní zdroj financování pro nefinanční podniky“, který hraje z pohledu systémových rizik okrajovou roli, a to i přes nadprůměrné hodnoty míry selhání u domácností.

Celkové objemy nebankovních úvěrů domácnostem ve statistikách ČNB je třeba číst v kontextu toho, že **ČNB zpracovává data týkající se jen některých poskytovatelů nebankovních úvěrů domácnostem**. Data získává ČNB od poskytovatelů ze **seznamu zprostředkovatelů financování aktiv**⁵¹ resp. od části těchto poskytovatelů (ne všichni poskytovatelé poskytují reporty, ve svých statistikách ČNB vychází částečně z vlastních dopočtů).⁵² **Do seznamu jsou zařazovány subjekty na základě předmětu své hlavní podnikatelské činnosti** a její mezinárodní klasifikace. Sledují se subjekty s podstatnou činností v oblasti poskytování úvěrů a půjček a uzavírání obdobných smluv.⁵³ Seznam obsahoval k 30. 6. 2025 **158 subjektů**, z nichž velkou část tvoří nebankovní poskytovatelé

⁵⁰ Export ze systému ČNB ARAD - www.cnb.cz/arad - Příloha 3 této studie

⁵¹ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Seznam zprostředkovatelů financování aktiv platný k 30.06.2025*. Online. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/seznamy-instituci-pro-potreby-menove-a-financni-statistiky/seznam-zfa/. [citováno 2025-10-20].

⁵² „Statistika je sestavována v ČNB na základě údajů výkazu OFZ(ČNB)3-04 „Čtvrtletní bilance aktiv a pasiv zprostředkovatele financování aktiv“ s pomocí vlastních dopočtů ČNB využívajících dodatečné roční údaje o celkové bilanční sumě statisticky nevýznamných subjektů.“ viz bod IV. Metodologického listu ke Statistice zprostředkovatelů financování aktiv, viz https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/zfa_cs.pdf.

⁵³ „Zprostředkovatel financování aktiv“ je v § 3 písm. c) vyhlášky č. 314/2013 Sb. vymezen jako: „...finanční instituce zapsaná v obchodním rejstříku s předmětem činnosti, který převážně spadá do ostatního finančního zprostředkování podle klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE 64.9), a která v rámci svého podnikání jako svou rozhodující nebo podstatnou činnost poskytuje úvěry nebo půjčky nebo uzavírá smlouvy obdobné povahy, například finanční leasing, faktoring, spotřebitelský úvěr, financování splátkového prodeje, a to včetně zahraniční osoby s obdobnou náplní činnosti, která podniká na území České republiky prostřednictvím pobočky...“

spotřebitelských úvěrů.⁵⁴ Dle zprávy ČNB o finanční stabilitě - jaro 2025 je přibližně třetina těchto nebankovních úvěrů poskytnuta v rámci bankovních skupin.⁵⁵

Velká část nebankovních poskytovatelů, s nimiž se setkáváme v praxi, **však nemá jako předmět své hlavní činnosti uvedeno poskytování úvěrů ani jiných finančních služeb**. Tito poskytovatelé mají dle registru ekonomických subjektů nejrozličnější předměty hlavní činnosti, od pronájmu a správy vlastních nebo pronajatých nemovitostí⁵⁶ po ostatní ubytování⁵⁷ či pronájem a leasing výrobků pro domácnost.⁵⁸ **Tyto subjekty tak na seznamu ČNB nefigurují.**

Jednoznačné závěry o (ne)významnosti nebankovního segmentu sestávajícího z neoficiálních nebankovních poskytovatelů financování nelze učinit vzhledem k tomu, že přirozeně neexistuje seznam takovýchto subjektů a data o těchto subjektech nejsou v rámci statistik ČNB dostupná.

1.7.12 Systémový dopad

Kombinace vysokého počtu zástav, exekucí vůči osobám s nemovitostí a slabé ochrany dlužníků vytváří prostor, v němž může i malý okruh predátorů přenášet majetek v hodnotě stovek milionů až miliard korun ročně. Každý procentní bod nárůstu počtu zástavních práv vůči nebankovním subjektům představuje stovky nových domácností ohrožených ztrátou bydlení.

Současně se ukazuje, že veřejná data z katastru nemovitostí, která byla původně zamýšlena jako nástroj transparentnosti, se stala i nástrojem k cílenému vyhledávání zranitelných vlastníků – typicky osob s nově zahájenou exekucí, které následně oslovují „zprostředkovatelé pomoci s dluhy a oddlužením“.

1.8 Jaké jsou hlavní problémy k řešení

Hlavní problémy k řešení při snaze o omezení moderní lichvy souvisejí se shora popsanými příčinami výskytu tohoto jevu i doprovodnými faktory, které přispívají k jeho rozsahu. Na tyto identifikované problémy, které jsou dále konkrétněji rozvinuty v dalších kapitolách věnovaných jednotlivým typům moderní lichvy a jejímu řešení v činnosti různých institucí, navazují v závěrečné kapitole navrhovaná opatření ke zlepšení stávajícího stavu.

První problém souvisí s tím, že vlastníci nemovitostí, kteří nejsou předlužení, avšak nejsou z pohledu licencovaných poskytovatelů financování úvěruschopní, nemají v současnosti přístup k dostatku legálních alternativ při řešení dluhové situace. Tento problém je zčásti legislativní. Jen v omezené míře k řešení těchto situací v současnosti přispívá stávající proces oddlužení. Ten je primárně postaven na kombinaci splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.

⁵⁴ Vycházíme z porovnání se seznamem nebankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů dostupným zde (k aktuálnímu datu): <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/seznamy/Otevrena-data/>.

⁵⁵ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2025*. Online. 23. 6. 2025. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-jaro-2025-00002/>. [citováno 2025-10-20].

⁵⁶ Např. Perfekcie Credit, s.r.o., která na svých webových stránkách nabízí různé druhy úvěrů (viz www.perfekcie.cz a www.bydletebezdluhu.cz).

⁵⁷ Jedna z hlavních evidovaných činností Poradenského centra finančních řešení při zadlužení, s.r.o., které na svých webových stránkách nabízí různé druhy úvěrů (viz www.dluhovyslon.cz).

⁵⁸ Jedna z hlavních evidovaných činností společnosti RATAR - Invest, s.r.o., která na svých webových stránkách nabízí různé druhy úvěrů (viz www.zachrana-bydleni.cz).

V rámci tohoto režimu je do určité míry přiznána ochrana vlastníkům tzv. chráněného obydlí, které nepodléhá zpeněžení. Institut chráněného obydlí se však nepoužije v případě nemovitostí, které jsou předmětem zajištění. Pokud tedy do oddlužení vstupuje vlastník nemovitosti zatížené zástavním právem, možnost využití institutu chráněného obydlí se vůbec nezjišťuje. Ale ani dlužník s nezajištěnou nemovitostí se na institut chráněného obydlí nemůže spoléhat, a to i kdyby jeho nemovitost svou hodnotou splňovala kritéria chráněného obydlí. Dlužník totiž nerozhoduje o tom, jakým způsobem se bude oddlužení řešit, a institut chráněného obydlí se uplatní jen v případě oddlužení splátkovým kalendářem se zpeněžením majetkové podstaty. Pokud věřitelé rozhodnou, že se oddlužení bude řešit druhým možným způsobem, a to zpeněžením majetkové podstaty, institut chráněného obydlí se neuplatní.

Četnost využití institutu chráněného obydlí v poměru ke všem řízením, v nichž došlo k vyhotovení zprávy pro oddlužení a o přezkumu v období 1. 9. 2019 - 31. 8. 2024, zkoumalo Ministerstvo spravedlnosti v souvislosti s poslední novelou nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení. V tomto rámci dospělo k následujícím zjištěním: „*Výsledky analýzy ukázaly, že institut chráněného obydlí se vyskytuje v 0,4 % případů. Ze 108 903 unikátních záznamů bylo identifikováno 387 případů, kdy insolvenční správce navrhl nevydat obydlí ke zpeněžení. Při přepočítání na celý soubor sledovaných dat lze odhadovat, že institut chráněného obydlí byl využit přibližně ve 462 případech. Naopak obydlí, které insolvenční správce navrhuje vydat ke zpeněžení, se vyskytuje přibližně ve 377 případech. To znamená, že převažují obydlí, u nichž je navrženo obydlí nevydat ke zpeněžení.*“⁵⁹ Z analýzy vyplývá, že jen v 764 případech z 108 903 navrhovaných oddlužení se řešila otázka chráněného obydlí a jen v 387 případech insolvenční správce navrhl nevydávát obydlí ke zpeněžení. Uváděné údaje svědčí tedy podle našeho názoru spíše o tom, že institut chráněného obydlí dlužníky pro vstup do oddlužení významněji nemotivuje. Chráněné obydlí se využívá jen ve zlomku případů, což je zřejmě dáno tím, že se tento institut neuplatní u zajištěných nemovitostí, a také v případech, kdy věřitelé rozhodnou, že oddlužení proběhne formou zpeněžení majetkové podstaty, v jehož rámci se i nemovitost zpeněží. Všechny tyto aspekty proto dle našeho názoru motivují řadu vlastníků nemovitostí hledat jiné řešení mimo zákonný proces oddlužení.

Druhý problém spočívá v nedostacích při vymáhání existující právní úpravy. Tento problém souvisí podle našeho názoru se shora popsaným náhledem podstatné části společnosti a státních orgánů, který má tendenci nahlížet na případy moderní lichvy jako primárně na soukromou záležitost jejich obětí. Snaha o řešení prostředky civilního práva však naráží na nepominutelné limity. Tím je kupříkladu fakticky ztížený přístup obětí lichvy k právní pomoci, který lze jen v omezené míře řešit využitím institutů práva chudých. I v případě, že se oběti lichvy podaří získat přístup k právní pomoci advokáta, je tato pomoc v oblasti soukromého práva limitována fakticky ztíženou schopností unést stanovená procesní břemena. Na druhé straně sporu zpravidla stojí profesionál, který je schopen zpracovat smluvní dokumentaci a přistoupit k procesu kontraktace způsobem, jenž u nezúčastněné osoby nemusí zakládat pochybnosti. Převážná část komunikace se mnohdy odehrává po telefonu. Přičemž obsah této komunikace velmi často neodpovídá výsledné smluvní dokumentaci, kterou nemusí mít slabší strana předem k dispozici a jejíž uzavření probíhá ve spěchu a pod vlivem tísně. Slabší strana se proto velmi často ocitá v důkazní nouzi, kdy není schopna prokázat, jak probíhal proces vyjednávání o uzavřené smlouvě a jaké skutečnosti byly druhé straně v době uzavření smlouvy známy. Není schopná doložit ani rozpor mezi tím, co jí bylo původně slíbeno, a tím, co se nakonec objevilo ve smlouvě. S přihlédnutím k tomu je klasický civilní proces u soudu fakticky jen velmi omezeným prostředkem

⁵⁹ Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 23. 7. 2025. Dostupné z: <https://odok.gov.cz/portál/veklep/material/KORNDFOJ5Q6F/KORNDJUGJV75>. [citováno 2025-10-06].

nápravy. Nehledě na to, že tento proces může směřovat nanejvýše k nápravě konkrétní záležitosti a ze své podstaty nemůže vést moderního lichváře k systémové změně chování.

Rezervy lze v dané souvislosti spatřovat například v možnosti většího využití řízení u finančního arbitra, které je na rozdíl od řízení u soudu ovládáno vyšetřovací zásadou a mělo by být pro spotřebitele i z dalších důvodů vstřícnější variantou (například z důvodu absence povinnosti hradit náklady řízení). Bylo-li v řízení u finančního arbitra navrhovatel alespoň částečně vyhověno, ukládá finanční arbitr nad rámec přiznaného nároku rovněž zaplacení sankce. Konečně finanční arbitr může na porušování relevantních povinností dávat také podněty příslušným institucím, které se jimi mohou zabývat ze systémového hlediska. Další rezervy lze vidět právě v nedostatečném uplatňování nástrojů, které za účelem systémového řešení daného problému nabízejí prostředky správního a trestního práva. Možnostem zlepšení v jednotlivých oblastech bude věnována bližší pozornost v samostatných kapitolách.

Třetí okruh problémů lze spatřovat v dalších nedostatecích stávající legislativy. Typickým příkladem je shora popsaná nedostatečná ochrana fyzických osob – podnikatelů v úvěrových vztazích. Podrobnějšímu popisu těchto nedostatků a opatření k možnému zlepšení jsou věnovány samostatné kapitoly.

Čtvrtý okruh problémů souvisí s doprovodnými faktory, které umocňují rozsah moderní lichvy. Mezi ty lze zařadit snadnou dostupnost k údajům z katastru nemovitostí o nemovitostech, vůči jejichž vlastníkovu byla zahájena exekuce. Dále mezi ně patří snadná dostupnost soukromého financování pro moderní lichváře. Rovněž tyto problémy byly již shora podrobněji popsány a vztahují se k nim také navazující opatření k možnému zlepšení.

2 Úvěry „na IČO“

2.1 Obecně o úvěrech „na IČO“

Jak bylo již výše uvedeno, úvěry „na IČO“ představují závažný fenomén, který se rozšířil především poté, co vstoupil v účinnost zákon o spotřebitelském úvěru (1. 12. 2016). V daných případech se jedná o tzv. zastřené spotřebitelské úvěry, kdy je úvěr pro osobní potřebu přebírán formálně za podnikatelským účelem. Jak přitom plyne z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, která se vztahuje také k případům spotřebitelského úvěru, **není pro posouzení postavení určité osoby jako spotřebitele rozhodující, jak je označen či zda má podnikatelské oprávnění, ale zejména účel jednání dané osoby v konkrétním smluvním vztahu.**⁶⁰

Určení tohoto účelu nemusí být mnohdy jednoznačné, případně může být účel smíšený. V tomto ohledu obecně platí, že by ochrana zákona o spotřebitelském úvěru neměla podléhat případy, kdy je účelem poskytnutí úvěru, byť jen částečně realizace podnikatelské činnosti úvěrovaného, ledaže je podnikatelský účel zanedbatelný.⁶¹ Ochrana zákona by však neměla vyloučit jen ryze formální označení účelu jako podnikatelského.⁶²

Popud k takovému jednání může vycházet od kterékoli smluvní strany. Úvěrovaný se v případě, že nepravdivě deklaruje využití úvěru k podnikatelskému účelu, může dopustit trestného činu úvěrového podvodu (§ 211 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Za relevantní z pohledu této studie však považujeme především případy, kdy je **neúvěruschopný spotřebitel přesvědčován, aby převzal úvěr tzv. „na IČO“, ačkoli reálně nepodniká ani neplánuje podnikat.** Případně je využito toho, že úvěrovaného sice se zřetelem k určité činnosti za podnikatele považovat lze, avšak úvěrujícímu musí být v souvislosti s úvěrem při obvyklé opatrnosti zřejmé, že daná osoba jedná mimo rámec podnikatelské činnosti.

Poznatky o těchto případech lze získat předně z judikatury. Výskyt zastřeného spotřebitelského úvěru tzv. „na IČO“ byl zdokumentován kupříkladu v rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 19. 7. 2024, č. j. 24 C 237/2023-276. V této věci byla žalobkyně (spotřebitelka) úspěšná s žalobou na vydání bezdůvodného obohacení proti společnosti MONTY INVEST s.r.o. Soud v této věci potvrdil, že žalobkyně při uzavírání smlouvy o úvěru jednala jako spotřebitelka, ačkoli byla ve smlouvě formálně označena identifikačními údaji podnikatele a formálně deklarovala převzetí úvěru pro podnikatelské účely. V té souvislosti učinil následující skutková zjištění:

„Z výpovědi žalobkyně soud zjistil, že si začala brát půjčky v době, kdy končila mateřskou dovolenou, v práci měla malý příjem, potřebovala si půjčit na běžné výdaje, nákupy, půjčovala si rychlé půjčky prostřednictvím SMS, poté u Fair Credit, Help Finacial apod., a pak na splácení těchto půjček

⁶⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2021, sp. zn. 33 Cdo 158/2021.

⁶¹ SLANINA, Jan; JEMELKA, Luboš; VETEŠNÍK, Pavel; WACHTLOVÁ, Lucie a FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 11: „Tam, kde účel úvěru spadá dilem do podnikání fyzické osoby a dilem mimo ně, je situace poměrně komplikovaná. Rozhodovací praxe ESD (ESD Johann Gruber, C-464/01) zastává názor, že ochrana spotřebitele se lze domáhat pouze tam, kde je podnikatelský účel natolik okrajový, že má zanedbatelnou úlohu v celkovém kontextu dotčené transakce – i když tedy nepodnikatelský účel převažuje, ale vedle něj stojí významný podnikatelský účel, fyzická osoba se spotřebitelského režimu domáhat nemůže.“

⁶² SLANINA, Jan; JEMELKA, Luboš; VETEŠNÍK, Pavel; WACHTLOVÁ, Lucie a FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 12: „Pokud je pořízován rozsáhlý výrobní či administrativní objekt s malým služebním bytem, je zjevné, že podnikatelský účel je nejen významný, ale i většinový, a posouzení účelu jako podnikatelského je tedy bezproblémové. Pokud naopak vazba na podnikatelský účel spočívá pouze v tom, že je nemovitost následně zaevidována coby formální místo podnikání podnikatele, aniž by se v ní odehrávaly jiné než vnitřní administrativní činnosti, domníváme se, že tuto situaci lze posoudit jako účel nepodnikatelský a fyzické osobě tedy svědčí ochrana spotřebitele, protože podnikatelský účel má zanedbatelnou váhu.“

potřebovala peníze, které si půjčila půjčkou, o kterou se jedná v tomto řízení; do tohoto kolotoče úvěrů se dostala někdy v roce 2021, 2022. Na své podnikání nikdy peníze nepotřebovala, své IČO nikde neuváděla, v daných smlouvách to takto nevnímala, v dané době prostě potřebovala peníze, ani nevěděla, že je v tom nějaký rozdíl, pokud to tam je nebo není uvedeno. Na internetu pouze vyplnila do formulářů (pozn. soudu - viz č.l. 174 spisu - když soud dále z internetového formuláře půjčka-vyhodně.cz vzal za prokázané, že pod touto webovou stránkou je inzerováno zajištění půjčky i bez dokládání příjmů a při existenci hodně závazků, kdy by v bance nepůjčili, když stačí vlastnit nemovitost, a to bez uvedení, že by se jednalo o podnikatelské úvěry, s uvedením zprostředkovatele M. S.) tam požadované údaje - své jméno, příjmení, kontaktní údaje, e-mail, telefon, nevyplňovala nic ohledně svého majetku, závazků, příjmů ani nic ohledně podnikání. Poté žalobkyni telefonicky kontaktoval pan S., s tím, že má investora, že jí dokáže pomoci zařídit půjčku od 150 do 200 000 Kč, žalobkyně mu říkala, že potřebuje předčasně splatit úvěr u Fair Credit, tehdy měla žalobkyně splátky úvěrů ve výši cca 25-27 000 Kč měsíčně, neptal se, co to bylo za dluhy; komunikovali pouze telefonicky cca 2-3x. Bavili se i o nemovitosti žalobkyně, že si sami zkontrolují list vlastnictví, žalobkyně nevěděla, od koho vzešla komunikace ohledně její nemovitosti. Následně komunikovali již jen ohledně termínu, kdy se setkají na místě podpisu, které určil pan S. na poště v Ú., že tam přijede jeho kolega. Tam poté přijel nějaký kluk, který dal žalobkyni všechny papíry, které tam ověřila podpisem, tj. Smlouvu a asi něco ke zprostředkování, Smlouvu mu žalobkyně následně vrátila, a on jí předal v hotovosti 200 000 Kč, i když to mělo být bezhotovostně. V dané době znění Smlouvy neznala, nečetla jí, jela tam s tím, že potřebovala peníze a věděla, že je dostane. (...) Žalobkyně nikdy nebyla dotazována ohledně toho, jak a z čeho bude splácet, jaké jsou její příjmy atp., bavili se jen o tom, jakou částku žalobkyně potřebuje. Nikdy se nebavili o tom, že žalobkyně je podnikatelka, a jakou dělá podnikatelskou činnost. Žalobkyně nikdy panu S. neposílala žádné další listiny, např. výpisy z účtu, daňová přiznání, pracovní smlouvu ani živnostenský list. Tentýž postup, přes internetové stránky, byl před tím využit i s půjčkou od COLETTE INVESTMENT s.r.o., žalobkyně potřebovala peníze na konsolidaci předchozích mikropůjček, které měla na běžný provoz, tam s ní jednala p. P. Až poté, co žalobkyně uzavřela smlouvu se žalovaným, s ní začal komunikovat rovněž pan H. a žalobkyně zjistila, že jsou to propojené firmy. Žalobkyně má nyní dluhy v řádech milionů, nic z toho není na podnikání. (...)"

Další obdobný případ byl zjištěn v insolvenční věci pod sp. zn. KSPL 65 INS 20198/2022. V tomto insolvenčním řízení byly uplatněny pohledávky společnosti Fintona Invest a. s. a společnosti MONTY INVEST s.r.o.

Ve vztahu k těmto vykonatelným pohledávkám podal insolvenční správce žaloby na částečné určení jejich pravosti. V žalobě proti společnosti Fintona Invest a. s. přitom uvedl: „Insolvenční správce i přes skutečnost, že ve Smlouvě o úvěru ze dne 11.10.2022 je uvedeno, že byl sjednán podnikatelský úvěr, vyhodnotila tuto smlouvu jako obcházení zákona o spotřebitelském úvěru, když dlužnice si IČO obnovila pouze z důvodu toho, aby ji věřitel úvěr poskytl a to na popud věřitele, což dlužnice uvedla již do podaného insolvenčního návrhu a rovněž potvrdila i insolvenčnímu správci při přezkumném jednání.

Dlužnice není a nebyla podnikatelkou a její příjem byl tvořen pouze příjmem ze zaměstnání a příjmem z invalidního důchodu. Věřitel v pozici silnější strany, jež se zaměřuje na poskytování nebankovních úvěrů, avšak nemá potřebná oprávnění pro poskytování úvěrů spotřebitelských, tak využil situace, že dlužnice měla několik let přerušenu podnikatelskou činnost a podmínil poskytnutí úvěru právě obnovením živnostenského oprávnění.

S ohledem na výše uvedené insolvenční správce vyhodnotila předmětný úvěr jako nepodnikatelský, když podstatný je obsah smlouvy, nikoliv označení. Insolvenční správce tedy dospěl k závěru, že věřitel byl povinen prověřit úvěruschopnost dlužnice, a to na základě zákona o spotřebitelském úvěru. Dlužnice byla v situaci, kdy by při řádném posouzení úvěruschopnosti dlužníka již žádný úvěr neobdržela, v tomto směru tak věřitel využil účelově právě možnost poskytnutí úvěru formou „podnikatelského úvěru“.

Nad rámec výše uvedeného pak žalobkyně uvádí, že dlužnice zplnomocnila k podpisu M. S., s tímto dlužnice dle jejího sdělení jednala v zastoupení věřitele, notářský zápis byl sepsán notářem JUDr. Tomášem Strnadem. Žalobkyně dále zjistila, že dlužnici byl i když jiným subjektem poskytnut za součinnosti opět M. S. další úvěr „podnikatelského“ charakteru a to společností MONTY INVEST s.r.o., za tuto opět v zastoupení dlužnice podepsal na základě plné moci notářský zápis u stejného notáře JUDr. Tomáše Strnada zástupce M. S. (...)”

Na základě žaloby insolvenčního správce vzali posléze věřitelé v napadeném rozsahu své přihlášky pohledávek částečně zpět, vzaty zpět byly také žaloby a řízení o nich byla zastavena.

Informace o dalších obdobných případech a subjektech, které úvěry za těchto podmínek systematicky poskytují, lze získat také z jiných veřejně dostupných zdrojů.⁶³ Na základě všech výše uvedených zdrojů lze získat přehled o desítkách subjektů, které se věnují příslušné činnosti. Dotčeny touto činností mohou být odhadem osoby v řádech tisíců až desetitisíců. Některé z daných případů si vysloužily rovněž mediální pozornost. V nedávné době vyšla série článků v Deníku N, které se zaměřily kupříkladu na činnost společnosti Venerati group s.r.o. Těmto i dalším mediálně zdokumentovaným případům je věnována samostatná kapitola.

⁶³ Advokátní kancelář JUDr. Rostislava Pukla na svém facebookovém profilu dne 23. 8. 2023 uvedla: „*Jak jsme včera avizovali, tak nyní činíme a předkládáme Vám počáteční seznam právnických osob, které poskytují půjčky a úvěry spotřebitelům, ale účelově to prezentují jako podnikatelské úvěry a nebo přimějí spotřebitele založit si živnostenské oprávnění, které on nepotřebuje a ani nevyužije:*

CFIG SE

Bytové družstvo Jak bydlet doma II

Bytové družstvo Jak bydlet doma III

ISvision s.r.o.

Assets MGM s.r.o.

PS & JA INVESTMENT s.r.o.

COLETTE INVESTMENT s.r.o.

MONTY INVEST s.r.o.

Optimum Money s.r.o.

Fundraisy consult s.r.o. – zprostředkování

Diamond Credit s.r.o.

American Credit s.r.o.

ACEMA Credit Czech, a.s.

PROFI CREDIT Czech, a.s.

Prag Investment Group a.s.

Pak máme také nějaké jména fyzických osob, které údajně poskytují jen ojediněle půjčky a úvěry jiným fyzickým osobám, ačkoliv tak činí opakovaně a k tomu za účelem zisku, kdy se jedná tedy o neoprávněné podnikání a v takovém případě jde o obcházení zákona a neplatnou smlouvu.

Martin Drápela, Velké Meziříčí

Martin Šimek, Benátky nad Jizerou

Jan Bolfík, Moravská Nová Ves

Vladimíra Mokráníová, Hodonín

Luboš Urban, Vsetín

Jakékoliv informace či zkušenosti s těmito osobami mohou pomoci nejen jiným osobám, ale i Vám samotným.” ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDR. ROSTISLAV PUKL. Příspěvek na sociální síti Facebook. Online. Facebook.com. 23. 8. 2023. Dostupné z: https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=pfbid0L5xDwU2FDCb524JnSP94VTW43r9np3SmEE5WHmmhDnfcPeXwEwHjbKeVJaUoANBI&id=100057659109328. [citováno 2025-10-06].

2.2 Proces získání úvěru „na IČO“

V obecné rovině lze obvyklou podobu procesu získání úvěru „na IČO“ popsat následujícím způsobem. Spotřebitel (často vlastník nemovitosti), který se z různých důvodů ocitne ve finanční tísní a není schopen získat standardní financování, poptává na internetu nebankovní půjčku. V návaznosti na to se na něj obrátí zprostředkovatel, který jej přesvědčí, aby převzal úvěr tzv. „na IČO“, které si za tím účelem zřídí. Účel úvěru ani úvěruschopnost spotřebitele zkoumány nejsou. Za spotřebitelem se poté do místa jeho bydliště či zaměstnání vypraví zprostředkovatel či kurýr s řadou dokumentů k podpisu a penězi v hotovosti. Mezi dokumenty je smlouva o úvěru (často zatím nepodepsaná) druhou stranou, již je některá z právnických osob jako poskytovatel úvěru. Osoby poskytovatele a zprostředkovatele bývají obvykle propojeny či jednají ve shodě. Souběžně dochází k podpisu smlouvy o zprostředkování úvěru, v níž je sjednána poměrně vysoká provize, která má být hrazena z prostředků z úvěru. Konečně spotřebitel podepisuje plnou moc, v níž jako zmocněnec figuruje zprostředkovatel úvěru. Ten na jejím základě posléze uzná dluh ze smlouvy o úvěru ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. **Stěžejní úlohu při praktické realizaci všech popsaných jednání má osoba zprostředkovatele, která vše primárně zajišťuje.** Se samotným poskytovatelem v této fázi spotřebitel fakticky nepřichází do styku.

Klíčový je při procesu získání úvěru požadavek na uznání dluhu ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Samotné úvěry jsou prezentovány a sjednávány jako nezajištěné. Rovněž výše samotného úvěru je zpravidla řádově nižší než hodnota nemovitosti ve vlastnictví dlužníka (výše takových úvěrů bývá zpravidla v částkách do 300 tis. Kč). Notářský zápis jako exekuční titul nicméně slouží jako instrument, na jehož základě lze po zesplatnění úvěru, který zpravidla významně naroste v důsledku sankčních ujednání, zřídit exekutorské zástavní právo k nemovitosti ve vlastnictví dlužníka. To má sloužit k tomu, aby věřitel mohl v případě pozdějšího zahájení insolvenčního řízení získat postavení zajištěného věřitele s právem na oddělené uspokojení z výtěžku zpeněžení nemovitosti, případně zabránit tomu, aby se jiný věřitel uspokojil z výtěžku zpeněžení nemovitosti v exekuci. Na základě notářského zápisu se může rovněž případně sám úvěrující uspokojit v exekuci ze zpeněžení této nemovitosti.

S ohledem na význam notářského zápisu probíhá proces často také tak, že si zprostředkovatel či jiný zástupce poskytovatele úvěru ujedná se spotřebitelem schůzku rovnou u notáře. Před kanceláří notáře dojde k podpisu všech relevantních smluv a k předání peněz v hotovosti. V kanceláři notáře posléze dojde k sepisu notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Dle našich poznatků se však vyskytly i případy, kdy spolu smluvní strany nepřijdou fyzicky do kontaktu, neboť k podpisu smlouvy ze strany spotřebitele, sepisu notářského zápisu a předání peněz došlo prostřednictvím notářského kandidáta v místě bydliště či zaměstnání spotřebitele.

Tento postup byl popsán v rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 2. 2024, sp. zn. 65 ICM 1002/2023 – 150: *„Ve věci byl vyslyšen jako svědek Mgr. L. M., notářský kandidát. Uvedl, že spolupracuje se žalovanou, většinu notářských zápisů vyhotovuje v kanceláři, na místě samém pak notářské zápisy doplňuje. Někdy je to i v autě. Málodky se notářské zápisy sepisují v jeden čas s oběma stranami, většina notářských zápisů se dělá formou pokračování. Paní Ch. si podle obličeje pamatuje. U ní, stejně jako v jiných případech, to bylo tak, že mu žalovaná poslala smlouvu, která nebyla od dlužnice podepsána, ta ji pak podepsala u něho spolu s notářským zápisem. Vzpomíná si, že se to celé odehrálo někde v T. On chtěl, aby jela do kanceláře do R., ale ona nechtěla. Listiny se podepisovaly v autě, už si nevzpomíná, jak dlouho celá akce trvala, většinou to trvá tak 20 až 30 minut. Paní Ch. ho o sepis nepožádala, byť je to v tom zápise uvedeno. Laicky jí vysvětlil, co je v zápise uvedeno, co se stane, když úvěr nebude splácet. Tu smlouvu a peníze od žalované mu přivezl kurýr. Paní Ch. dostala koncept notářského zápisu, nikoli originál, dostala smlouvu a 100 000 Kč. Žádný doklad o převzetí a předání peněz neexistuje. To měla zajistit žalovaná. Pokračování notářských zápisů sepisují vždy tak,*

aby se vešli do data první splátky. To pokračování podepisuje pan D. Oni jako notářská kancelář ty úvěrové smlouvy pro žalovanou nekoncipují. Notářské zápisy dle § 71a notářského řádu neseписují, protože to by on jako kandidát nemohl. Když začala tato spolupráce žalované s notářskou kancelář, on ještě pana D. (jednatele žalované) neznal. Zná ho od roku 2018, 2019, co začali pro žalovanou dělat tyto zápisy. Závěrem svědek uvedl, že se domnívá, že bylo vše v pořádku, že byl dodržen zákon."

K tomuto případu se rovněž vztahuje rozhodnutí kárného senátu Notářské komory ČR ze dne 9. 4. 2025, KK 2/2024-33, v němž bylo konstatováno kárné provinění notářského kandidáta, neboť mimo jiné v dané věci nevykonával notářskou činnost nestranně a závažně narušil důstojnost notářského povolání tím, že pro společnost Venerati group s. r. o. dojednával schůzku s povinnou osobou, předkládal jí za tuto společnost k podpisu úvěrovou smlouvu, vyplácel povinné osobě předmět úvěru, a to v hotovosti v autě na parkovišti, sepisoval s ní vykonatelný notářský zápis, ve kterém mimo jiné uvádí, že ho povinná o jeho sepsání požádala, což nebylo pravdou a účastníci notářského zápisu nebyli s jeho obsahem dostatečně seznámeni.

2.3 Jak pohledávka několikanásobně naroste

Úvěry „na IČO“ jsou příkladem predátorského financování, které od počátku vytváří podmínky k tomu, aby mohl být úvěr zesplatněn a mohly být uplatněny převážně sankční nároky, které v důsledku toho vzniknou, a to případně i ze zpeněžení nemovitosti.

Za situace, kdy je zastřen spotřebitelský charakter vztahu, popřípadě je využito nedostatečné ochrany fyzických osob – podnikatelů, jsou vytvořeny podmínky pro všemožná ujednání, jejichž účelem je vykonstruovat důvod pro zesplatnění a způsobit co nejvyšší nárůst původního dluhu.

Běžná bývají ujednání, dle nichž může být úvěr zesplatněn z důvodu prodlení v řádu dnů s plněním jedné splátky či z řady dalších důvodů.

Obrázek 7: Vzorové smluvní dokumentace společnosti KAPE Invest s.r.o.: Podmínky splacení úvěru

Čl. 2 | Splacení úvěru

2.1. Úvěrovaný se zavazuje vrátit úvěrujícímu poskytnutý úvěr společně s úroky, viz čl. 1.1 a 1.2 této smlouvy, v 36 měsíčních splátkách na účet úvěrujícího č. vedený u MONETA Money

Bank, a.s., s tím, že každá splátka je ve výši 5.496,46 Kč (slovy: pět tisíc čtyři sta devadesát šest korun českých a čtyřicet šest haléřů), které jsou splatné vždy k 10. (slovy: desátému) dni v kalendářním měsíci, počínaje měsícem říjen 2020 a konče měsícem září 2023 s tím, že jednotlivé splátky se započítávají na jistinu úvěru a smluvní úrok způsobem uvedeným ve Splátkovém kalendáři k této smlouvě (dále jen Splátkový kalendář), který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2.2. Úvěrovaný je oprávněn splatit úvěr úvěrujícímu před dohodnutou splatností podle čl. 2.1 této smlouvy, pokud zaplatí úvěrovaný nesplacenou část úvěru, úroky ode dne uvedeného v čl. 1.2 této smlouvy do dne splacení úvěru.

2.3. Dojde-li za trvání právního vztahu upraveného touto smlouvou k jakémukoliv porušení povinností vyplývajících z této smlouvy, nebo ukáže-li se potvrzení úvěrovaného v čl. 5 této smlouvy jako nepravdivé, je úvěrující oprávněn požadovat na úvěrovaném předčasné splacení úvěru, a to na základě písemného oznámení doručeného úvěrovanému.

2.4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud se úvěrovaný ocitne v prodlení s úhradou kterékoliv splátky nebo její části, viz čl. 2.1 této smlouvy, o více než 1 den po dohodnutém termínu splatnosti, mění se doba splatnosti úvěru k 2. dni prodlení s úhradou splátky nebo její části.

Ukázka vzorové smluvní dokumentace společnosti KAPE Invest s.r.o., v níž je zařazeno nenápadné ujednání bodu 2.4., které znamená zesplatnění úvěru při prodlení s placením jedné splátky o více než 1 den.

Zdroj: Vzorová smluvní dokumentace společnosti KAPE Invest s.r.o.

První zdroj podstatného navýšení původního dluhu stojí již na samotném počátku, kdy úvěrovaný z oficiální částky úvěru reálně obdrží významně nižší částku. Zbývající část bývá často použita na provizi za zprostředkování či na úhradu poplatků a nákladů poskytovatele. Tyto platby přitom nebývají podloženy žádnou reálně poskytnutou službou či náklady.

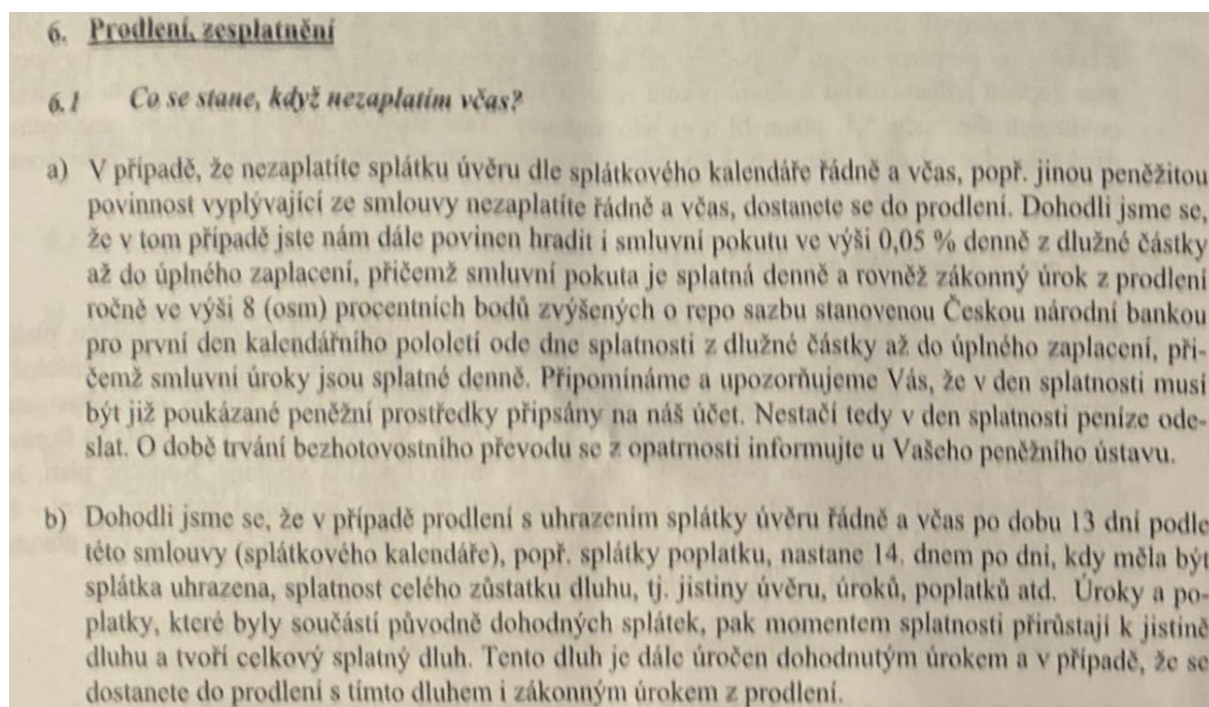
V samotných smlouvách o úvěru bývá z optického hlediska obsažena na první pohled přijatelná roční procentní úroková sazba a přiměřená výše měsíční splátky. Splátky však mohou být rozloženy do poměrně dlouhého období. Přičemž ujednána bývá někdy pouze měsíční splátka úroku, zatímco jistina má být vrácena vcelku do ujednané doby trvání úvěru. Ujednána bývá možnost předčasného splacení úvěru, avšak bez vlivu na celkový smluvní úrok, který by musel být zaplacen stejně. Takové ujednání by u spotřebitele nemělo být přípustné, neboť spotřebitel má právo na snížení celkových nákladů spotřebitelského úvěru o výši úroku a dalších nákladů, které by byl povinen platit v případě, kdy by k předčasnému splacení spotřebitelského úvěru nedošlo (§ 117 ZSÚ). U fyzických osob – podnikatelů však tato ochrana chybí a v případě zastřeného spotřebitelského vztahu je obtížné se této ochrany dovolat.

Úvěrovaný z nastavení smluvních podmínek může nabýt klamný dojem o relativně přiměřené výši měsíčních splátek, které jsou však rozloženy do poměrně dlouhého období a nemusí být do nich zahrnut ani úmor jistiny. Úvěrovaný také nemusí mít dostatečnou představu o celkově splatné částce úvěru, která je podstatně navýšena již v důsledku částky na úhradu provize za zprostředkování. Klamný dojem může nabýt i z příslibu předčasného splacení, které však nemusí být spojeno s žádným snížením celkových nákladů úvěru.

Hlavním zdrojem navýšení původního dluhu bývá skutečnost, že je ujednána možnost zesplatnění úvěru, v jehož důsledku se má stát splatným také celkový smluvní úrok, který náleží za celé období trvání úvěru a který ve svém souhrnu zpravidla významně převyší jistinu. K takovému zesplatnění také poměrně brzy dojde zpravidla v důsledku nepřiliš dlouhého prodlení s některou z prvních splátek. U spotřebitele by něco podobného nemělo být možné. Podle zákona by měl věřitel před zesplatněním poskytnout spotřebiteli lhůtu k uhrazení dlužné splátky alespoň 30 dnů (§ 124 věta druhá ZSÚ). Rovněž možnost uplatňování budoucích úroků jako budoucích nákladů spotřebitelského úvěru by měla být vyloučena (§ 124 věta první ZSÚ). U fyzických osob – podnikatelů však tato ochrana chybí a v případě zastřeného spotřebitelského vztahu je obtížné se této ochrany dovolat.

Ujednání o zesplatnění celkového úroku bývá kombinováno s ujednáním o kapitalizaci úroku, který se tak stane součástí jistiny a neměl by mít v případném pozdějším insolvenčním řízení podřízené postavení.

Obrázek 8: Vzorová smluvní dokumentace společnosti Venerati group s.r.o.: Prodlení, zesplatnění

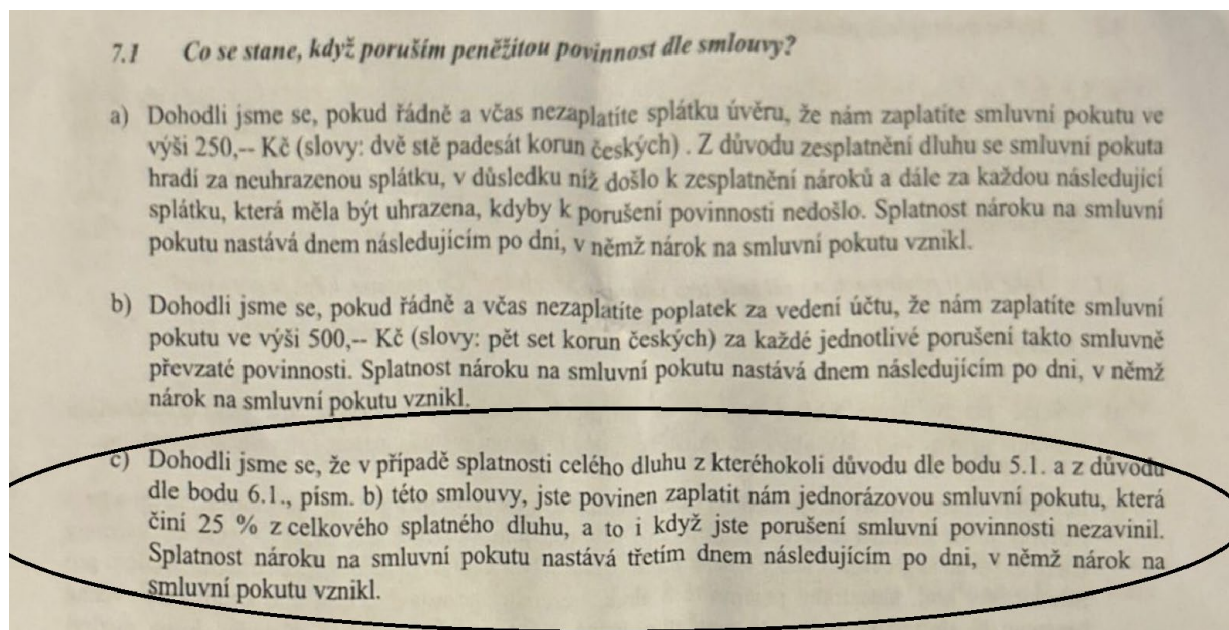


Ukázka vzorové smluvní dokumentace společnosti Venerati group s.r.o., v níž je obsaženo ujednání o kapitalizaci veškerého smluvního úroku při prodlení s plněním splátky delším než 13 dnů. Tato částka se má navíc dále úročit ujednaným úrokem a náležen má z této částky také zákonný úrok z prodlení.

Zdroj: Smluvní dokumentace společnosti Venerati group s.r.o.

Podstatným zdrojem navýšení bývají také smluvní pokuty pro případ prodlení (či porušení jiných povinností). Ty bývají ujednány souběžně jednorázově i denní procentní sazbou. Jako problém lze u těchto nároků především spatřovat, že zde nebývá ujednán žádný strop jejich výše, který přitom ze zákona již v současnosti platí pro všechny fyzické osoby, tedy i pro podnikající (§ 122 odst. 5 ZSÚ).

Obrázek 9: Vzorová smluvní dokumentace společnosti Venerati group s.r.o.: Co se stane, když poruším peněžitou povinnost dle smlouvy?



Ukázka vzorové smluvní dokumentace společnosti Venerati group s.r.o., v níž je vedle již výše popsáných nároků obsaženo také právo na zaplacení jednorázové smluvní pokuty ve výši 25 % z celkového splatného dluhu, který krom jistiny tvoří také kapitalizovaný úrok.

Zdroj: Smluvní dokumentace společnosti Venerati group s.r.o.

Ve smluvní dokumentaci bývají rovněž obsažena další ujednání, která by v případě spotřebitelského úvěru neměla být přijatelná. Jedná se především o rozhodčí doložky k řešení vzniklých sporů a využití směnec.

Příklad 1: Níže si dovoluujeme v tabulce zobrazit reálný a do značné míry vzorový případ drobného podnikatele, u něhož došlo k naplnění shora popsáných aspektů. Za obdobných podmínek byly obdobné úvěry zjištěny také u osob, kteří jako podnikatelé vystupovali pouze formálně. Jednalo o úvěr formálně ve výši 460 000 Kč s úrokovou sazbou 20,4 % p. a. Dlužníkovi bylo nicméně skutečně poskytnuto jen 300 000 Kč, zbývajících 160 000 Kč bylo využito na úhradu provize za zprostředkování. Ujednáno bylo 120 měsíčních splátek, měsíční splátka činila 7 990 Kč. V rámci ujednaných měsíčních splátek však byla zahrnuta pouze splátka úroku, jistina měla být vrácena vcelku za 10 let. Možnost zesplatnění úvěru (vč. celkového úroku) byla ujednána při prodlení s placením splátky delším než 3 dny, navíc zde byla řada dalších důvodů zesplatnění, z nichž jeden (zahájení exekučního řízení k vymožení jiného bagatelního dluhu vůči jinému věřiteli) se brzy po uzavření smlouvy naplnil. Úvěr byl formálně sjednán jako nezajištěný, nicméně dluh byl uznán ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Ve smlouvě byla dále ujednána možnost předčasného splacení úvěru, ale bez vlivu na celkový smluvní úrok.

Tabulka 6: Příklad 1 - Reálný případ klienta Perfekcie Credit s. r. o.

Věřitel	Perfekcie Credit s. r. o.
Výše původní jistiny	460 000 Kč
z toho dlužníkovi skutečně poskytnuto	300 000 Kč (zbývajících 160 000 Kč využito na úhradu provize za zprostředkování)
Celková vymáhaná pohledávka věřitele ke dni zahájení exekuce (bez nákladů oprávněného)	1 402 800 Kč
Struktura celkové vymáhané pohledávky	
Zbývajicí jistina	460 000 Kč
Smluvní úrok	942 800 Kč (celkový smluvní úrok činil 958 800 Kč, tj. 20,4 % p. a., přičemž ujednána byla pouze měsíční splátka úroku po dobu 10 let, na smluvní úrok byla započtena částka 16 000 Kč, kterou dlužník zaplatil před zesplatněním)
Jednorázová smluvní pokuta	115 000 Kč (tj. 25 % z dosud neuhrazené jistiny)
Denní smluvní pokuta	460 Kč (denně) (tj. 0,1 % denně z částky 460 000 Kč od 27. 9. 2023 do zaplacení)
Den uzavření smlouvy	20. 7. 2023
Den zesplatnění	27. 9. 2023 (důvodem zesplatnění byla skutečnost, že proti povinnému bylo dne 26. 9. 2023 zahájeno exekuční řízení k vymození bagatelního dluhu vůči jinému věřiteli, což byl jeden z mnoha důvodů pro možné zesplatnění)
Den zahájení exekuce	3. 10. 2023
Druh exekučního titulu	Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti

Zdroj: Vlastní zpracování z reálných dat.

Příklad 2: Další příklad je rovněž případem drobného podnikatele. Za obdobných podmínek byly obdobné úvěry zjištěny také u osob, kteří jako podnikatelé vystupovali pouze formálně. Jednalo se o úvěr formálně ve výši 260 000 Kč s úrokovou sazbou 35 % p. a. Dlužníkovi bylo nicméně skutečně poskytnuto jen 200 000 Kč, zbývajících 60 000 Kč bylo využito na úhradu poplatku za „přednostní vyřízení“ a „posouzení schopnosti splácet“. Ujednáno bylo 96 týdenních splátek, týdenní splátka činila 3 685,71 Kč. Kromě týdenních splátek bylo ujednáno také čtvrtletní placení poplatku za správu úvěrového účtu ve výši 1 500 Kč, a to v jiném termínu, než se platí splátky. Automatické zesplatnění úvěru (vč. celkového úroku a poplatků) bylo sjednáno při prodlení s placením splátky nebo poplatku delším než 13 dnů. V tomto případě se přitom pro dlužníka matoucím stal právě týdenní mechanismus splácení a k zesplatnění došlo z důvodu prodlení jedné z prvních splátek po dobu 14 dnů. Úvěr byl formálně sjednán jako nezajištěný, opět byl však dluh ze smlouvy uznán ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Ve smlouvě byla dále ujednána možnost předčasného splacení úvěru, ale bez vlivu na celkový smluvní úrok.

Tabulka 7: Příklad 2 - Reálný případ klienta Venerati group s.r.o.

Věřitel	Venerati group s.r.o.
Výše původní jistiny	260 000 Kč
z toho dlužníkovi skutečně poskytnuto	200 000 Kč (zbývajících 60 000 Kč využito na úhradu poplatku za „přednostní vyřízení“ a „posouzení schopnosti splácet“)
Celková vymáhaná pohledávka věřitele ke dni 25. 3. 2025 (bez nákladů oprávněného)	461 183,17 Kč
Struktura celkové vymáhané pohledávky	
Zbytek nesplacené jistiny	258 064,29 Kč
Kapitalizovaný smluvní úrok	92 078,16 Kč
Jednorázová smluvní pokuta	87 535,61 K (tj. 25 % z celé dlužné částky, tj. jistiny a kapitalizovaného smluvního úroku, celkem 350 142,45 Kč)
Denní smluvní pokuta	175 Kč denně 14 180,77 Kč (ke dni 25. 3. 2025) (tj. 0,05 % denně z částky 350 142,40 Kč od 4. 1. 2025 do zaplacení)
Úrok z prodlení	9 324,34 (ke dni 25. 3. 2025) (tj. 12 % ročně z částky 350 142,40 Kč od 4. 1. 2025 do zaplacení)
Den uzavření smlouvy	2. 12. 2024
Den zesplatnění	4. 1. 2025 (důvodem zesplatnění bylo prodlení s týdenní splátkou po dobu 14 dnů)
Den zahájení exekuce	9. 3. 2025
Druh exekučního titulu	Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti

Zdroj: Vlastní zpracování z reálných dat.

2.4 Jaké jsou možnosti ochrany a jejich limity

Obecně připadá do úvahy možnost dovolat se toho, že se v daném případě jednalo o zastřený spotřebitelský úvěr a ochrany spojené s regulací zákona o spotřebitelském úvěru, jako je neplatnost pro poskytnutí úvěru v rozporu s požadavky na posouzení úvěruschopnosti spotřebitele (§ 87 odst. 1 ZSÚ), podmínky pro zesplatnění úvěru a nemožnost požadovat budoucí náklady spotřebitelského úvěru (§ 124 ZSÚ), případně omezení plateb souvisejících s prodlením spotřebitele (§ 122 ZSÚ). Tyto možnosti nicméně narážejí na již výše popisované limity při prokazování, že daná osoba navzdory svému označení jako podnikatele jednala fakticky jako spotřebitel. V dalších kapitolách, které se věnují civilní rozhodovací praxi soudů a finančního arbitra, jsou podrobněji popsány předpoklady, za nichž jsou tyto instituce ochotny přistoupit k závěru, že se jednalo o zastřený spotřebitelský úvěr. Mezi ně patří především skutečnost, že nepodnikatelský účel musel být úvěrujícímu znám, respektive že si sám úvěrující převzetí úvěru „na IČO“ vymínil. Prokázání této skutečnosti může být možné však zpravidla jen tehdy, pokud existuje nějaký záznam komunikace, která předcházela uzavření smlouvy. **Určitým problémem**

limitujícím možnosti ochrany zůstává, že řada institucí není ochotna přistoupit na závěr, dle něhož by i sám úvěrující měl vyvinout určitou obvyklou míru opatrnosti při ověření účelu úvěru a skutečnosti, zda skutečně jedná s podnikatelem.

V případě, že daná osoba není schopna prokázat, že se jednalo o zastřený spotřebitelský úvěr, připadá do úvahy alespoň ochrana vyplývající z úpravy adhezních smluv (§ 1800 odst. 2 OZ), respektive ochrany slabší strany (§ 433 OZ). Na základě této úpravy se lze výjimečně dovolat i neplatnosti smlouvy. Případně lze takto zpochybnit alespoň platnost některých smluvních ujednání, které se týkají převážně sankcí. Tento způsob ochrany nicméně předpokládá, že se podaří prokázat, že byla smlouva uzavřena adhezním způsobem ve smyslu ustanovení § 1798 odst. 1 OZ, neboť její základní podmínky byly určeny věřitelem, aniž měl dlužník jako slabší strana skutečnou příležitost obsah těchto základních podmínek ovlivnit. To lze prokázat kupříkladu poukazem na další obdobné případy, v nichž byly věřitelem velmi podobné smluvní vzory použity. Zdroje v tomto směru lze čerpat ze zveřejňované soudní judikatury, která je však zpravidla dostupná pouze v anonymizované podobě. Přístup k rozhodnutím, v nichž jsou dostupné také údaje o poskytovatelích úvěrů, však nabízejí například některé soukromé databáze těchto rozhodnutí.⁶⁴

V krajním případě připadá do úvahy rovněž možnost dovolat se neplatnosti smlouvy či alespoň některých smluvních ujednání s odkazem na rozpor s dobrými mravy (§ 580 a 588 OZ).

Specifickým způsobem ochrany je možnost podání návrhu na zastavení exekuce v případech, kdy je exekuce vedena na základě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Ten přitom není nadán aspektem závaznosti a nezměnitelnosti, jako je tomu u soudního rozhodnutí. V rámci návrhu na zastavení exekuce z důvodu nepřípustnosti podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. h) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ“), lze tedy namítat také důvody neplatnosti smlouvy, z níž měl vzejít dluh, k němuž se notářský zápis vztahuje.

Dále je v dané souvislosti vhodné poukázat také na nálezy Ústavního soudu ze dne 26. 2. 2019, sp. zn. III. ÚS 4129/18, v němž dovedl možnost zastavit exekuci z důvodu neposouzení úvěruschopnosti. Ústavní soud v něm navázal na své dřívější nálezy pod sp. zn. I. ÚS 199/11 a sp. zn. III. ÚS 4084/12, v nichž dovedl důvod pro zastavení exekuce podle § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ spočívající v nedostatku pravomoci rozhodce rozhodnout, a to pro rozpor úvěrové smlouvy a na ní navazující rozhodčí doložky s dobrými mravy. Provedl zde také určitou syntézu dřívějších závěrů Nejvyššího soudu, který jednak v nalézacím řízení dovedl neplatnost úvěrové smlouvy pro neposouzení úvěruschopnosti (33 Cdo 2178/2018), jednak aplikoval možnost zastavení exekuce pro rozpor úvěrové smlouvy a na ní navazující rozhodčí doložky s dobrými mravy (20 Cdo 3324/2017, dříve také 20 Cdo 1387/2016). V literatuře lze zaznamenat také kritiku daného rozhodnutí Ústavního soudu, a to z důvodu prolamování zásady, dle níž by až na výjimky nemělo docházet ve vykonávacím řízení k věcnému přezkumu exekučního titulu.⁶⁵

Příklad 1 (pokračování): Příkladem úspěšné obrany byl případ blíže popsáný v předchozí kapitole. Okresní soud v Kutné Hoře vydal dne 15. 1. 2025 rozhodnutí o zastavení exekuce pod č. j. 8 EXE 2789/2023-72. Soud své rozhodnutí odůvodnil následujícím způsobem: „(...) v daném případě oprávněná porušila § 433 odst. 1 o. z., tedy zneužila svého postavení odborníka k vytvoření či využití závislosti povinné – podnikající fyzické osoby k dosažení zřejmé a nedůvodné nerovnováhy ve vzájemných právech a povinnostech stran, a to přihlížeje ke sjednaným úrokům, smluvním pokutám a zajištění předmětnou nemovitostí, které byly co do jejich rozsahu ujednány v rámci smlouvy v rozporu s dobrými mravy. (...) Dluh povinné tak za tři měsíce narostl více než trojnásobně. Takovýto nárůst dluhu v takto krátkém horizontu, za současného utvrzení závazku předmětnou nemovitostí, soud nemohl

⁶⁴ Např. KRAKEN.SLV.CZ. Databáze soudních rozhodnutí. Online. Dostupné z: <https://kraken.slv.cz/> [cit. 2025-10-06].

⁶⁵ HOBL, Jaroslav. Posouzení úvěruschopnosti spotřebitele a dopady na exekuční řízení. *Obchodní právo*, 2020, č. 5, s. 29-39.

považovat za souladný s dobrými mravy. Vše bylo tedy konstruováno tak, aby v případě zesplatnění se oprávněné dostalo neúměrně vysokého plnění, což splňuje podmínky pro aplikaci § 433 odst. 1 o. z. Oprávněná zneužila svého postavení na trhu nebankovních půjček a dlouhodobých zkušeností z podnikání v tomto oboru a využila špatné finanční situace drobného podnikatele, aby mu nabídla produkt, který mu jak v případě řádného předčasného splacení, ale především v případě předčasného zesplatnění přičkl zcela neadekvátní výši plnění ve formě úroků, resp. i. smluvních pokut. Soud tedy dospívá k závěru, že v daném sporu došlo k porušení korektivu dobrých mravů, což má za následek absolutní neplatnost smlouvy (§ 588 o. z.), (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 21. 9. 2022, č. j. 21 Co 174/2022-141).“

Příklad 2 (pokračování): Dalším příkladem částečně úspěšné obrany byl druhý případ blíže popsany v předchozí kapitole. Okresní soud v Mělníku vydal dne 20. 5. 2025 rozhodnutí o částečném zastavení exekuce pod č. j. 19 EXE 27/2025-84. V něm soud rozhodl o zastavení exekuce v rozsahu všech sankčních nároků (kapitalizovaný smluvní úrok, jednorázová a denní smluvní pokuta). V tomto rozhodnutí uznal soud za důvodnou námitku povinného, že úvěrová smlouva měla charakter smlouvy uzavřené adhezním způsobem ve smyslu ust. § 1798 odst. 1 OZ. K sankcím obsaženým ve smlouvě uvedl soud následující: *„Úvěrová smlouva kumuluje sankce za řádné nesplácení úvěru. V případě prodlení delšího než 13 dní se celý dluh zesplatní ke 14. dni po splatnosti příslušné neuhrazené splátky nebo její části. V daném případě se tak k nesplacené jistině ve výši 258 064,29 Kč připočetl smluvní úrok ve výši 92 078,16 Kč (zde již nejde o smluvní odměnu za poskytnutí peněžních prostředků, ale o sankci – v podstatě o smluvní pokutu za porušení závazku odpovídající celkové výši sjednaného úroku). A dále k tomu má běžet 12 % úrok z prodlení z celé dlužné částky, dále smluvní pokuta ve výši 0,05 % denně z celé dlužné částky, a dále smluvní pokuta ve výši 25 % z celé dlužné částky. **Dochází tak ke kumulaci smluvních pokut, která je s ohledem na jejich výši nepřipustná, a svou intenzitou představuje zjevnou nespravedlnost ve smyslu nálezu Ústavního soudu ze dne 1. 4. 2019, sp. zn. II. ÚS 3194/18. Z toho důvodu proto musí exekuční soud exekuci zastavit pro veškeré smluvní sankční ujednání jako celek, a nikoliv pouze na některé jeho složky, neboť zastavení exekuce pouze pro některé složky sankčního ujednání (při nutnosti rozhodování, v které části bylo sankční příslušenství sjednáno ještě v přípustné výši, a v které již nikoliv) by fakticky vedlo k posvěcení predátorského sjednávání sankčních složek do budoucna, které by v případě sporu vedlo k nepřipustění pouze „převyšující“ nemravné části, nemělo by však žádný sankční a výchovný účinek do budoucna, které by vysílalo nežádoucí signál o přípustnosti sjednávání zcela zjevně nespravedlivých a predátorských ujednání ve smlouvách v rozporu se smyslem zásad zmíněných v rámci citovaného nálezu Ústavního soudu ze dne 1. 4. 2019, sp. zn. II. ÚS 3194/18. Proto nelze umožnit nucený výkon rozhodnutí ve vztahu k sankčnímu ujednání v žádné smluvně sjednané výši (vyjma samozřejmě zákonem předpokládané sankce ve formě úroků z prodlení v zákonné výši, tedy ve smyslu ust. § 1970 o. z., ve výši dle ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.), a je proto dán důvod pro částečné zastavení exekuce v této části ve smyslu ust. § 268 odst. 1 písm. h) o. s. ř.“***

3 P2P úvěry

3.1 Obecně o P2P úvěrech

V souvislosti se zkoumáním moderní lichvy se lze zabývat také případy, kdy je smlouva o úvěru uzavřena mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli a do sjednání tohoto vztahu je velmi úzce zapojen zprostředkovatel, který jedná jako podnikatel.

Zákon o spotřebitelském úvěru by se neměl vztahovat na „přátelské“ půjčování a zprostředkovávání půjčení peněz v rámci výpomoci mezi osobami blízkými a přáteli.⁶⁶ Stávající úprava zákona nicméně stanovuje, že „spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.“ **Dle současné úpravy se tedy úvěr považuje za spotřebitelský i tehdy, když jeho poskytovatelem není podnikatel (je jím například jiná fyzická osoba – nepodnikatel), avšak jedná se o vztah zprostředkovaný jinou osobou, která podnikatelem je.**

Záměr zahrnout do působnosti zákona o spotřebitelském úvěru i tyto vztahy byl přitom vyjádřen v důvodové zprávě k původnímu návrhu tohoto zákona z roku 2016 (viz část důvodové zprávy k § 2: „Stejně tak se jedná o spotřebitelský úvěr, pokud v procesu úvěrování spotřebitele vystupuje jako prostředník zprostředkovatel. V takovém případě jde o spotřebitelský úvěr, i když věřitelem ze smlouvy, ve které se tento úvěr sjednává, není poskytovatel...“). Tento výklad byl potvrzen i judikatuře. Stěžejním je v tomto ohledu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2023, sp. zn. 33 Cdo 2919/2022, uveřejněný pod číslem 30/2024 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní. V něm označil jako nesprávný přístup odvolacího soudu, který pokládal za nevýznamné pro možnou kvalifikaci smlouvy o zápůjčce jako spotřebitelského úvěru, že se na jejím sjednání za vysokou provizi podílely další osoby (obchodní korporace), ačkoli samotná smlouva byla uzavřena s fyzickou osobou bez oprávnění k poskytování spotřebitelského úvěru. Taktéž Ústavní soud v rozhodnutí pod sp. zn. III. ÚS 1422/22 potvrdil, že se o spotřebitelský úvěr jedná také v případě smlouvy mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli, která je zprostředkována tzv. peer-to-peer (P2P) platformou. K obdobným závěrům dochází také komentářová literatura.⁶⁷

⁶⁶ „Regulace sice nemíní postihovat „přátelské“ půjčování v rámci výpomoci mezi osobami blízkými a přáteli, současně nemíní umožnit obcházení zákona osobami vymlouvajícími se, že nejsou podnikateli nebo neposkytují úvěr v rámci či v souvislosti se svým podnikáním, ač jejich činnost sleduje dosažení zisku. „Přátelskost“ půjčování by se měla posuzovat individuálně mj. na základě podmínek úvěrové smlouvy a vztahu mezi osobou věřitele a dlužníka. Bezúročná půjčka nastavená tak, že v případě sebemenšího prodlení dlužníka dosáhne věřitel zisku ze sankcí, rozhodně nemůže být považována za „přátelskou“, ani za bezúplatnou, a tedy vyřátou z působnosti tohoto zákona. Povinnosti poskytovatele podle tohoto zákona by se pak měly vztahovat na všechny osoby, které naplní zákonné podmínky bez ohledu na to, zda mají příslušné, nebo jakékoli jiné podnikatelské oprávnění.“ POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. Důvodová zpráva k zákonu č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Online. 2. 12. 2015. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=124543>. [citováno 2025-10-06].

⁶⁷ SLANINA, Jan; JEMELKA, Luboš; VETEŠNÍK, Pavel; WACHTLOVÁ, Lucie a FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 8.: „To znamená, že se Spotřů vztahuje nad rámec CCD a MCD i na smlouvy, u kterých úvěrujícím (či ekvivalentní smluvní stranou u jiných smluvních typů) není podnikatel, případně úvěrující dosud vůbec není znám, avšak za podmínky, že zprostředkovatelem je podnikatelem. Potvrzuje to i důvodová zpráva: „Stejně tak se jedná o spotřebitelský úvěr, pokud v procesu úvěrování spotřebitele vystupuje jako prostředník zprostředkovatel. V takovém případě jde o spotřebitelský úvěr, i když věřitelem ze smlouvy, ve které se tento úvěr sjednává, není poskytovatel (ve výše uvedeném smyslu).“ Tato právní úprava řeší dvě důležité situace. Jednak se jedná o případy nekalého jednání, kdy je spotřebiteli nabízeno zprostředkování úvěru za poplatek, přičemž údajný zprostředkovatel fakticky vůbec o sjednání smlouvy neusiluje a zároveň nelze přímo identifikovat věřitele a určit, že je podnikatelem. Dále se potom jedná o působení tzv. peer-to-peer platform, které zprostředkovávají zápůjčky či úvěry mezi jednotlivými fyzickými osobami s předpokladem, že ani jedna ze stran smlouvu nesjednává v rámci svého podnikání (na straně „investorů“ je tato podmínka dokonce někdy stanovována smluvně).“

Od případů zprostředkovaných úvěrů mezi nepodnikateli je třeba odlišovat případy, kdy sám investor vyvíjí danou činnost takovým způsobem, že jej lze považovat za podnikatele ve smyslu § 420 odst. 1 OZ. Z rozhodovací praxe České národní banky jsou známy případy, kdy byla jako neoprávněné poskytování spotřebitelského úvěru shledána i činnost „investora“, který bez příslušného oprávnění poskytoval spotřebitelům své prostředky ve větším rozsahu prostřednictvím P2P platformy (po dobu zhruba 9 měsíců 316 spotřebitelům celkem 353 úvěrů v celkovém objemu 1 743 000 Kč).⁶⁸ V rámci vymezení podnikatele ČNB odkázala v souvislosti s prvkem soustavnosti na judikaturu Nejvyššího správního soudu, dle níž je tento prvek dán v případě, že je „*činnost prováděná opakovaně (nikoli jednorázově, příležitostně nebo nahodile). Přitom soustavnost podnikání neznámá, že by muselo jít o činnost nepřetržitou a trvalou. Může se např. jednat o činnost sezónní, činnost s určitými přestávkami apod.*“ V uvedeném rozhodnutí ČNB je přitom poukazováno na další případ, v němž bylo neoprávněné poskytování spotřebitelského úvěru shledáno i při jednání v menším rozsahu (20 smluv po dobu 8,5 měsíce). Zároveň je třeba také poukázat, že pro naplnění znaku soustavnosti podle ustanovení § 420 odst. 1 OZ postačuje již záměr podnikatele, i kdyby k soustavnému poskytování nakonec nedošlo.

Uvedené případy je třeba také odlišovat od jiných zásadně neproblematických případů, v nichž provozovatel platformy vystupuje vůči úvěrovanému sám jako poskytovatel úvěru, zatímco investor vstupuje do vztahu pouze s provozovatelem platformy a nikoli s úvěrovaným (např. Zonky⁶⁹).

3.2 Proces získání P2P úvěru

Příslušné případy spočívají obecně v tom, že je vztah navzájem neznámých stran, na nichž stojí fyzické osoby – nepodnikatelé, zprostředkovan na základě poptávky zájemce o úvěr zprostředkovatelem. Tím může být buď provozovatel určité platformy (např. Bankerat⁷⁰), anebo jiná právnická či fyzická osoba⁷¹, která takovou možnost nabízí. Zprostředkovatel vyvíjí danou činnost bez oprávnění České národní banky pro zprostředkovávání spotřebitelského úvěru.⁷² V daných případech není zabezpečena náležitá ochrana úvěrovaného, neboť se nedodržují standardní požadavky na posuzování úvěruschopnosti a respektována nejsou ani další pravidla na ochranu spotřebitele.

Úvěrující do vztahu vstupuje fakticky jako investor, jehož cílem je zhodnotit volné prostředky, aniž by měl záměr činit tak tímto způsobem soustavně. Naopak soustavně a za úplatu příslušné vztahy zprostředkovává zprostředkovatel. Skutečnost, že byl vztah zprostředkovan, nezúčastněný pozorovatel nemusí mít možnost zjistit. Tato okolnost vyplývá spíše nepřímě z toho, že je užit určitý ustálený vzor smlouvy o úvěru. **Fakticky je totiž zprostředkovatel také tím, kdo s oběma potenciálními smluvními stranami samostatně komunikuje, vyjednává smluvní podmínky a obstarává také finální smluvní dokumentaci.** Zprostředkovatel je také tím, kdo domlouvá sepsání notářského

⁶⁸ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Rozhodnutí České národní banky ze dne 14. 3. 2019, sp. zn. Sp/2018/212/573. Online. 14. 3. 2019. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-finančni-trh/galleries/prilohy/S-Sp-2018_00212_CNB_573.pdf. [citováno 2025-10-06].

⁶⁹ ZONKY.CZ. Úvěrové podmínky. Online. 18. 10. 2023. Dostupné z: <https://www.zonky.cz/file-download/172-uverove-podminky.pdf>. [citováno 2025-10-06].

⁷⁰ Bankerat a.s. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.bankerat.cz>. [citováno 2025-10-06].

⁷¹ Například následující internetovou stránku: „*Neúčelový úvěr může být vhodným řešením momentálního nedostatku financí pro firmy i soukromé osoby. Zastupují skupinu soukromých investorů, kteří jsou připraveni Vám poskytnout finance. Společně Vám pomůžeme vyřešit vaši finanční situaci. Nebankovní půjčka je nejrychlejší a nejpočetnější způsob jak získat potřebné finance na překonání krize. Nezkoumáme registry a nebudeme po Vás chtít doložení příjmu. Vyplňte formulář a my se Vám co nejdříve ozveme.*“ Dapex. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.uvery-expres.cz>. [citováno 2025-10-06].

⁷² Například Bankerat a.s. je pouze registrovaným poskytovatelem platebních služeb malého rozsahu.

zápisu se svolením k vykonatelnosti. Obě strany smlouvy o úvěru spolu reálně nikdy nemusejí přijít osobně do styku. Jejich jediným přímým kontaktem může být zaslání peněžních prostředků úvěrujícího na účet úvěrovaného. Z nezanedbatelné části těchto prostředků rovněž bývá buď přímo úvěrujícím, či následně úvěrovaným uhrazena provize za zprostředkování úvěru.

3.3 Jak pohledávka několikanásobně naroste

Podmínky samotného úvěru jsou nastaveny velmi podobně jako v případech úvěrů „na IČO“. Poměrně brzy po uzavření smlouvy také dochází k zesplatnění úvěru a několikanásobnému nárůstu původně poskytnuté částky v důsledku úroků a smluvních pokut. Na základě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti může být posléze zřízeno exekutorské zástavní právo k nemovitosti ve vlastnictví úvěrovaného. **Pohledávku za úvěrovaným tímto způsobem a také následně v případném insolvenčním řízení uplatňuje úvěrující. Původní zprostředkovatel zůstává většinou skryt.** Jeho pohledávka na úhradu provize již byla splněna a ve smlouvě o úvěru ani notářském zápise o něm nemusí být žádná zmínka (nevystupoval-li při sepisu jako zmocněnec).

Příkladem je smlouva o zápůjčce zprostředkovaná společností Fundraisys consult s.r.o. mezi zapůjčitelem M. P. a vydlužitelem M. D. Tato smlouva i veškerá související dokumentace nám byla zpřístupněna v souvislosti s námi poskytovaným bezplatným dluhovým poradenstvím. Strany smlouvy nebyly označeny jako podnikatelé a ve smlouvě nebylo deklarováno využití prostředků k podnikatelským účelům. Na základě zápůjčky měl pan M. D. obdržet prostředky ve výši 325 000 Kč, které se zavázal vrátit vcelku nejpozději do 5 let. Celkový smluvní úrok byl ujednáán ve výši 331 500 Kč (20, 4 % p. a.), přičemž ujednáno bylo pravidelné měsíční splácení pouze tohoto úroku. Zápůjčka včetně celkového smluvního úroku se měla dle smlouvy stát automaticky splatnou při prodlení se splácením úroku delším než 3 dny.

Panu M. D. měly být vyplaceny prostředky v celé výši 325 000 Kč, z nichž měl následně 125 000 Kč použít k úhradě provize společnosti Fundraisys consult s.r.o. za zprostředkování zápůjčky. Dluh ze smlouvy byl současně uznán ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Po jeho zesplatnění, k němuž po 2 měsících po uzavření smlouvy, byl na základě tohoto notářského zápisu vydán exekuční příkaz ke zřízení exekutorského zástavního práva k nemovitosti ve vlastnictví pana M. D.

Tabulka 8: Příklad P2P úvěru

Výše původní jistiny	325 000 Kč
z toho dlužníkovi skutečně poskytnuto	200 000 Kč
Celková vymáhaná pohledávka věřitele ke dni zahájení exekuce (bez nákladů oprávněného a nákladů soudního exekutora)	733 850 Kč
z toho kapitalizovaný smluvní úrok	325 975 Kč
z toho jednorázová smluvní pokuta	81 250 Kč
Den uzavření smlouvy	24. 1. 2024
Den zesplatnění	29. 3. 2024
Den zahájení exekuce	2. 4. 2024
Druh exekučního titulu	Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti

Zdroj: Vlastní zpracování z reálných dat.

3.4 Jaké jsou možnosti ochrany a jejich limity

Obecně připadá do úvahy možnost dovolat se skutečnosti, že se jednalo o smlouvu o úvěru, jejíž uzavření bylo zprostředkováno podnikatelem, a tudíž by se mělo jednat o spotřebitelský úvěr ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 ZSÚ. Určitým problémem nicméně může být, že tento výklad právní úpravy nemusí být všemi institucemi akceptován, jak se nám kupříkladu jeví z rozhodovací praxe finančního arbitra, která je popsána v samostatné kapitole.

V soudní praxi se lze naopak častěji setkat s případy, kdy je osobě za daných okolností ochrana náležitě spotřebiteli přiznána. Aby tomu tak však mohlo být, je třeba prokázat, že byl daný vztah skutečně zprostředkován, což ze samotné smluvní dokumentace nemusí být patrné. Něco podobného je zpravidla možné jen tehdy, pokud existuje určitý písemný či jiný záznam komunikace se zprostředkovatelem, která předcházela uzavření smlouvy.

Vysledovat se dají rovněž určité ustálené vzory smluvní dokumentace, které mohou nasvědčovat, že byla připravena profesionálem. Taktéž se stává, že osoba, která úvěr poskytuje, tak může činit i v dalších případech, byť jejich počet nemusí nasvědčovat soustavnosti poskytování.

Určité informace o těchto dalších případech lze zjistit z katastru nemovitostí, kde mohou být ve prospěch poskytovatele zapsána zástavní práva k zajištění dluhu z jiných smluv o úvěru. Tyto informace lze získat z výpisu z katastru nemovitostí, v němž jsou evidována veškerá práva pro určitou osobu. K získání takového výpisu je nicméně zapotřebí znát rodné číslo poskytovatele. Do sbírky listin katastru nemovitostí se sice nezakládají samotné smlouvy o úvěru, určité informace o obsahu těchto smluv lze získat ze zde založených zástavních smluv.

Rovněž zástavní smlouvy často vykazují řadu shodných rysů, které svědčí o tom, že se jedná o vzorovou smluvní dokumentaci poukazující na zapojení profesionálního zprostředkovatele. Zprostředkovatel rovněž bývá velmi často na základě plné moci zapojen i do samotného procesu realizace jednotlivých úkonů, jako je kupříkladu proces podání návrhu na vklad zástavního práva.

4 Zpětný leasing

4.1 Financování „zpětným leasingem”/„zpětným odkupem”

Model zpětného leasingu nebo též zpětného odkupu, resp. prodeje se v praxi často využívá jako jeden ze způsobů, **jak nabídnout financování vlastníkům nemovitostí v obtížné finanční situaci mimo režim zákona o spotřebitelském úvěru**. Model spočívá v uzavření souboru smluv, zpravidla smlouvy kupní a nájemní, případně další smlouvy, která má spotřebiteli zajistit právo na budoucí zpětný převod nemovitosti.

Nabídka zpětného leasingu nebo zpětného odkupu může vypadat například následovně:

Obrázek 10: Nabídka zpětného leasingu



Zdroj: Nabídka zpětného odkupu na financnizachranari.cz⁷³

Podstatou nabídky je vyplacení dluhů díky výkupu nemovitosti (zpravidla již zatížené zástavním právem nebo exekucí), umožnění dalšího bydlení v ní na základě nájemní smlouvy a pozdější zpětný převod nemovitosti původnímu vlastníkov. Zároveň je tu ekonomická rovina nabídky, která spočívá v poskytnutí finanční služby za úplatu - viz „FÉROVÝ ÚROK“. Toto prolínání „úvěrové“ logiky s realitní transakcí (koupě, nájem) je pro nabídky zpětného leasingu charakteristické.

Ekonomický smysl těchto nabídek, spočívající v poskytnutí finanční služby za úplatu, je jedním z důvodů, proč ze dvou označení těchto produktů, s nimiž se lze v praxi nejčastěji setkat (zpětný leasing/zpětný odkup), považujeme za výstižnější „zpětný leasing“. Tento pojem budeme proto nadále k označení těchto produktů používat. Oproti koupi a nájmu (a případně zpětné koupi) se totiž nesetkáváme s tím, že by finanční nabídku dané transakce vystihovala kritéria tržní ceny (tzn. obvyklé ceny kupní a obvyklé

⁷³ *Finanční záchranáři*. Webové sídlo. Dostupné z: <https://financnizachranari.cz>. [citováno 2025-10-06].

výše nájemného). Setkáváme se spíše s tím, že **finanční parametry těchto transakcí jsou ve skutečnosti dány jednak částkou, kterou klient potřebuje pro vyřešení svých finančních problémů, jednak cenou za poskytnutí této částky („úrok“)**. Z ekonomického hlediska je nájemné úplatou za poskytnuté financování, a proto považujeme za adekvátní mluvit o těchto nabídkách jako o nabídkách finančních služeb. Pojem „leasing“ se pak nabízí jako nejbližší možný termín pro popis situace, kdy **nájemné představuje splácení či úplatu za poskytnuté financování**.

4.2 Pojem zpětného leasingu

Použití pojmu „zpětný leasing“ je nutně do určité míry svévolné, neboť ani pojem „leasing“, natož pak pojem „zpětný leasing“, není v českém právním řádu definován ani výkladově ustálen. Právo bude na leasingovou transakci nahlížet perspektivou dílčích smluv, k jejichž uzavření došlo - zpravidla smlouvy převodní a nájemní, případně nějaké dohody o právu na budoucí zpětný převod (podmíněná převodní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí apod.). Z právního hlediska nemusí být zcela zřejmý rozdíl mezi leasingem a „obyčejným“ nájmem a většinou ani nevyvstává potřeba takový rozdíl hledat. Tímto rozlišením se právo zabývá spíše výjimečně, například v souvislostech daňových⁷⁴ nebo v situacích, kdy je třeba zodpovědět otázku, zda na leasing coby finanční službu dopadá veřejnoprávní regulace.

Takovou otázku zodpovídal Nejvyšší správní soud v roce 2007 ve vztahu k tehdy účinnému zákonu č. 321/2001 Sb., o spotřebitelském úvěru.⁷⁵ Soud řešil přezkum rozhodnutí České obchodní inspekce (ČOI), která jako tehdejší dohledový orgán udělila pokutu poskytovateli leasingových služeb za porušení povinností vyplývajících z tehdejšího zákona o spotřebitelském úvěru. ČOI argumentovala, že spotřebitelé využívají leasing za stejným účelem jako např. splátkový prodej a finanční leasing „plní z hlediska spotřebitelů též funkci úvěrovou,“ kdy dochází k rozložení platby ceny předmětu leasingu do splátek. Leasing není upraven jako zvláštní smluvní typ, takže na spotřebitele klade zvýšené nároky - tím spíše je žádoucí některá jeho práva garantovat prostřednictvím zákona o spotřebitelském úvěru.

V daném kontextu se Nejvyšší správní soud zabýval pojmem leasing. Vzhledem k tomu, že právní řád České republiky pojem „leasing“ nezná, vycházel Nejvyšší správní soud ve svých úvahách z ekonomického vymezení leasingu a uvedl, že *„na rozdíl od tradičního způsobu úvěrování, kdy financující instituce poskytuje podnikateli peněžní úvěr k nákupu nové investice, při leasingu mu svěřuje věcnou hodnotu k bezprostřednímu využití. Leasing je tedy v podstatě pronájem movitých či nemovitých investic za pevně sjednané měsíční nájemné.“* Závěry ČOI o podřaditelnosti finančního leasingu pod tehdy účinný zákon o spotřebitelském úvěru shledal Nejvyšší správní soud jako dostatečně odůvodněné.

Nejvyšší správní soud ve svém výkladu o pojmu leasingu přijal ekonomické rozlišení na finanční a operativní leasing podle toho, zda produkt umožňuje nájemci po skončení leasingu nabýt pronajatou věc do svého vlastnictví.

Finanční leasing je takový pronájem, u kterého má nájemce po skončení leasingu právo nebo povinnost získat užívanou věc do svého vlastnictví. Tímto způsobem chápe finanční leasing například zákon o daních z příjmů.⁷⁶

⁷⁴ Viz např. rozsudek Soudního dvora EU ze dne 27. 9. 2019 ve věci Mydibel SA proti État belge, C-201/18, kde se v kontextu DPH řešila otázka, zda transakce „sale and lease back (zpětný pronájem)“ měla být posouzena jako čistě finanční operace a zda se jednalo o jedinou transakci, tj. zda zřízení zákupního práva bylo neoddělitelné od leasingu nemovitosti týkajícího se stejného majetku.

⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 5. 2007, č.j. 2 As 85/2006 – 79.

⁷⁶ § 21d zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Operativní leasing naopak představuje pouhý pronájem, u kterého se nepředpokládá a nesjednává možnost nájemce získat pronajatou věc do svého vlastnictví.

Zpětný leasing může mít podobu finančního i operativního leasingu. Slovo „zpětný“ zde neodkazuje k možnosti pozdějšího zpětného odkupu předmětu nájmu, ale k původnímu vlastnictví věci a jejímu zpětnému pronájmu. **Zatímco v případě běžného leasingu si nájemce opatřuje „na splátky“ věc novou, která mu dosud nepatřila, v případě zpětného leasingu si pronajímá zpět věc, která mu dříve patřila.** Zpětný leasing se od běžného leasingu liší tím, co se stalo před započatím nájmu: pronajatá věc nebyla zakoupena od třetí osoby, ale od osoby, které je věc pronajímána.

Směrem ke spotřebiteli jsou nabídky zpětného leasingu zpravidla komunikovány jako **nabídky (rychlého) financování, které nezmění nic na tom, že spotřebitel zůstává uživatelem věci.** Například vysvětlující informace o zpětném leasingu vozidel uvádějí: „*Zpětný leasing se hodí v případě, že již vozidlo vlastníte, ale potřebovali byste i hotovost. Auto můžete nabídnout leasingové společnosti k odkupu a formou pronájmu ho získáte zpět do svého užívání.*“⁷⁷

Podobným způsobem je zpětný leasing vysvětlován i v případě nemovitostí: „*S pojmem leasing máme většinou spojený nákup osobního automobilu nebo nákup stroje. Zkrátka zařízení, na které v současné době nemáme peníze, ale chceme jej užívat. Proto uzavíráme smlouvu s leasingovou společností. Ta se stává vlastníkem daného předmětu a klient jí hradí dohodnutou výši splátek. Po celou dobu není majitelem a má určitá omezení při disponování s předmětem. Majitelem se stává až na konci smluvního vztahu, a to při splnění předem stanovených podmínek. Zpětný leasing nemovitostí má podobný průběh. Zpětný leasing nemovitostí znamená, že nemovitost „prodáte“, získáte dohodnutou kupní cenu a nájemní smlouvu. Musíte tedy mít svoji nemovitost, kterou nabídnete do zpětného leasingu.*“

Zpětný leasing lze charakterizovat také jako způsob, jak (rychle) **využít hodnotu „uloženou“ ve vlastnictví** a neztratit přitom užívací právo k věci:

„Zachraňte svou nemovitost před exekutory... Můžete rychle využít hodnotu nemovitosti...“⁷⁸

Ekonomickým cílem zpětného leasingu není získat do užívání novou věc, ale **uvolnit finanční prostředky** prodejem dosud vlastněné věci, o níž ale příjemce leasingu nechce přijít, chce ji nadále alespoň užívat, případně ji později nabýt znovu do svého vlastnictví. Primární motivací zájemce o zpětný leasing není nákup nějaké věci na splátky, ale **získání volných finančních prostředků**. Tyto volné finanční prostředky zájemce o zpětný leasing často potřebuje pro **refinancování svých dřívějších závazků**.

V tomto ohledu se zpětný leasing podobá více úvěru než leasingu: podobně jako v případě úvěru je účelem transakce získat financování v podobě peněžních prostředků. Oproti běžnému leasingu také platí, že výše financování není vázána na hodnotu věci, která je předmětem leasingu (byť hodnota této věci je pro výši financování limitní), ale potřebou zájemce o zpětný leasing, která zpravidla vychází z výše jeho závazků, které chce refinancovat. Dalším rozdílem oproti běžnému leasingu je, že smyslem převodu vlastnictví k předmětu leasingu není umožnit příjemci leasingu věc užívat (příjemce věc užíval coby vlastník už předtím), ale poskytnout poskytovateli leasingu vysokou míru jistoty, že zrealizuje zisk z celé transakce, ať již příjemce leasingu bude či nebude plnit podmínky a platit nájemné - tím se tento převod na poskytovatele zpětného leasingu podobá zajišťovacímu převodu práva.

⁷⁷ ŠARÍKOVÁ, Monika. *Zpětný leasing: Co to je?*. Online. Srovnejto.cz, 14. 3. 2020. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/zpetny-leasing-co-to-je/>. [citováno 2025-10-06].

⁷⁸ ZÁCHRANNÁ SÍŤ. *Zpětný výkup nemovitosti*. Online. Dostupné z: <https://www.zachrannasit.cz/zpetny-odkup>. [citováno 2025-10-06].

4.3 Zpětný leasing nemovitosti - „záchrana“ pro neúvěruschopné

V případě zpětného leasingu nemovitosti je nemovitost tou věcí, na které zájemci o zpětný leasing záleží a o kterou nechce zcela přijít, z důvodu finanční tísně ji však „směňuje“ za volné finanční prostředky a nájemní smlouvu. Obvykle jde o nemovitost, která slouží k bydlení zájemci a jeho blízkým. Vzhledem k finančním problémům je vlastník ohrožen ztrátou svého vlastnictví a zpětný leasing oproti prodeji v této situaci nabízí zachování alespoň jedné (a pro vlastníka nejdůležitější) složky z původního vlastnictví, a to je užívací právo k nemovitosti. Kromě toho finanční zpětný leasing nabízí naději na obnovení vlastnictví v budoucnu.

Tento aspekt záchranu bydlení a domova je přítomný ve všech dohledatelných prezentacích zpětného leasingu, ať se jedná o nabídky „finančních institucí“ (osob nabízejících vedle zpětného leasingu také podnikatelské úvěry nebo jiné finanční produkty), realitní kanceláře nebo specializované weby - ty mají někdy záchranu bydlení nějak zahrnutou již ve svém názvu: „Záchrana bydlení“, „Zachráníme bydlení“, „Bydlím dál.“⁷⁹ Jindy je důraz na záchranu domova patrný z textu nabídky, například:

„Zpětný leasing nemovitosti je vaše řešení pro finanční problémy i hrozící ztrátu domova.“⁸⁰

„Zbavíte se dluhů a zůstanete bydlet tam, kde to máte rádi.“⁸¹

„... pomoc s řešením finančních problémů, a to i bez rizika ztráty vašeho bydlení...“⁸²

„...nemusíte se stěhovat...“⁸³

„Chcete se zbavit dluhů, ale nechcete přijít o střechu nad hlavou?“⁸⁴

„... zachraňte svou nemovitost...“⁸⁵

„... zůstaňte bydlet ve svém...“⁸⁶

„Zpětný leasing nemovitosti vám podá pomocnou ruku ve chvíli, kdy jste ve finanční tísně a máte dluhy a exekuce a následně hrozí zabavení majetku. Získáváte téměř okamžitě nutné finanční prostředky z kupní ceny pro úhradu stávajících dluhů. Zároveň není nutné stěhování...“⁸⁷

Zachránit bydlení, nemuset se stěhovat, bydlet dál - jedná se o slib, který se dokonale potkává s poptávkou vlastníků nemovitostí s finančními problémy, a zároveň je dostatečně vágní na to, aby mu každá ze stran rozuměla jinak. **Zájemci o zpětný leasing jistě nebudou chápat záchranu bydlení jako něco, co by mělo skončit za pár měsíců či let,** ale jako něco trvalého. Skutečné nabídky skrývající se za podobnými prezentacemi jsou však často konstruovány jako bydlení dočasné nebo velmi pravděpodobně dočasné, kdy podmínky obnovení vlastnictví příjemce leasingu - pokud jsou smluvně

⁷⁹ Zachránímebydlení.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://zachranimebydleni.cz/>. [citováno 2025-10-06]., BydlímDál.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://bydlimdál.cz/>. [citováno 2025-10-06].

⁸⁰ ZPASTI.CZ. Zpětný leasing. Online. Dostupné z: <https://zpasti.cz/zpetny-leasing>. [citováno 2025-10-06].

⁸¹ DLUHOVÝ SLON. Nájemní bydlení. Online. Dostupné z: <https://dluhovyslon.cz/najemni-bydleni/>. [citováno 2025-10-06].

⁸² FiaReal s.r.o.. Webové sídlo. Dostupné z: <https://vykoupimenemovitosti.cz/>. [citováno 2025-10-06].

⁸³ Kdyžnebanka.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://kdyznebanka.cz/>. [citováno 2025-10-06].

⁸⁴ Kupzpet.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://kupzpet.cz/>. [citováno 2025-10-06].

⁸⁵ Záchranná síť. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.zachrannasit.cz/>. [citováno 2025-10-06].

⁸⁶ Můj domov GROUP a.s. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.mujsdomovgroup.cz/>. [citováno 2025-10-06].

⁸⁷ NAVYKUP. Zpětný leasing nemovitosti. Online. Dostupné z: <https://navykup.cz/sluzby/zpetny-leasing-nemovitosti/>. [citováno 2025-10-06].

vůbec zakotveny - jsou nastaveny tak, že jejich naplnění je vysoce nepravděpodobné nebo nedává ekonomický smysl.

Někteří klienti vypovídají, že produkt jim byl představen jako půjčka a převod nemovitosti jako zajištění (viz dále). Některé prezentace zpětného leasingu jsou v tomto ohledu nejasné, když **využívají pojmy z úvěrové terminologie („půjčka”⁸⁸, „úrok”⁸⁹, „konsolidace”⁹⁰, „hypotéka”⁹¹) nebo naznačují, že v případě zpětného leasingu nedochází ke (skutečnému) prodeji nemovitosti:**

Např. již výše citované vysvětlení zpětného leasingu na webu www.navykup.cz uvádí, že v případě zpětného leasingu se jedná o prodej v uvozovkách:

„Zpětný leasing nemovitostí znamená, že nemovitost „prodáte.“...”

Obecné informace o zpětném leasingu na webu realitní kanceláře REMAX uvádějí, že **zpětný leasing je zvláštní typ produktu, který není půjčkou, ale ani prodejem:**

„Zpětný leasing není tedy ani půjčka ani prodej.”⁹²

Běžně se pak používá pojem „splácení” a „splátek”⁹³ a to ve smyslu, že příjemce leasingu nájemným splácí poskytnuté financování nebo že všechny dosavadní splátky dluhů nahradí jednou splátkou v podobě nájemného. **Splácení je pojem, který lze použít v souvislosti s úvěrovými i leasingovými službami, nikoli však v souvislosti s placením nájemného v rámci běžného nájmu.** Použití tohoto pojmu v nabídkách podporuje celkový dojem, že nabídka představuje zvláštní typ finanční služby, odlišný od jednotlivých právních institutů prodeje a nájmu nemovitosti.

Snaha vysvětlovat zpětný leasing jako produkt *sui generis*, který je něčím mezi půjčkou a prodejem, je dána poptávkou - podnikatelé mají potřebu přesvědčit zájemce o tom, že zpětný leasing je finanční služba podobná úvěru, protože **zájemce primárně poptává úvěrové řešení a nechce o svou nemovitost přijít, nechce ji prodat.** Na druhou stranu tu je však potřeba podnikatelů **vyhnout se právní regulaci spotřebitelského úvěru**, která se projevuje tím, že samotné smluvní dokumenty zpravidla neobsahují žádné výše uvedené známky toho, že by se mohlo jednat o finanční službu (neobsahují pojmy jako „splácení,” nevysvětlují, z čeho vychází výše kupní ceny a nájemného apod.) a pohled na takové dokumenty izolovaný od celkového kontextu vede k závěru, že se jedná o **běžný prodej a nájem.**

Potřeba vyhnout se právní regulaci, která dopadá na spotřebitelské úvěry, je „existenční” potřebou produktů zpětného leasingu nemovitosti, bez jejíhož naplnění by tyto produkty nebyly životaschopné.

⁸⁸ „Proč dělat zpětný odkup s námi? - CHCI SI PŮJČIT” - viz <https://www.pujcka-nemovitost.cz/zpetny-odkup-nemovitosti/>; „Zpětný leasing nemovitostí vám pomůže, když potřebujete: ... půjčku bez nahlížení do registru.” - viz www.hfs.cz; „Zpětný leasing nemovitosti - Snadné řešení vaší situace - ... Jednoduše si půjčíte ...”, „Úvěr až 80 % z hodnoty nemovitosti”, „Jak probíhá sjednání úvěru” - viz *E-book Zpětný leasing nemovitostí*, jehož zaslání na email si lze vyžádat z <https://www.hypotekabezbanky.cz/hypoteky/oddluzeni-nemovitosti/>

⁸⁹ *Finanční záchranáři*. Webové sídlo. Dostupné z: <https://financnizachranari.cz>. [citováno 2025-10-06].

⁹⁰ „Zpětný leasing nemovitosti... po schválení můžete použít na ... konsolidaci úvěru.” viz www.zachrana-bydleni.cz; „Sloučení půjček. Převeďte k nám všechny půjčky.” - viz www.zbavitsedluhu.cz.

⁹¹ Např. „zpětná hypotéka” - viz www.navykup.cz; „hypotéka formou nájmu” - viz <https://web.archive.org/web/20250319144028/https://www.mmfgg.cz/oddluzeni/>; zařazení zpětného leasingu do nabídek na webu s názvem „Hypotéka bez banky” (<https://www.hypotekabezbanky.cz/hypoteky/oddluzeni-nemovitosti/>)

⁹² ŠIMEK, Tomáš. *Vše, co potřebujete vědět o zpětném leasingu nemovitostí*. Online. Remax Delux, 29. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-27-6-2022>. [citováno 2025-10-06].

⁹³ Např. „Nadále platíte jen jednu dohodnutou splátku.” - viz www.navykup.cz; „Dobu splácení plně přizpůsobíme vašim možnostem.” - viz www.zbavitsedluhu.cz; „Možnost předčasného splacení...” - viz <https://www.pujcka-nemovitost.cz/zpetny-odkup-nemovitosti>

Tyto nabídky totiž **cílí na lidi neúvěruschopné** (ať už ve smyslu přísnějších kritérií bank nebo ve smyslu povinnosti každého poskytovatele spotřebitelského úvěru posoudit úvěruschopnost dle ZSÚ). To je dáno už ekonomickou podstatou zpětného leasingu, spočívající v nabídce záchrany bydlení se současným získáním volných finančních prostředků pro vyřešení finančních problémů, které hrozí přerůst ve ztrátu vlastnictví nemovitosti. Zpětný leasing nemovitosti bývá **cíleně nabízen lidem čelícím exekuci, finančním problémům, neschopnosti splácet⁹⁴ nebo neschopnosti získat úvěr u banky.**⁹⁵

4.4 Finanční nabídka zpětného leasingu nemovitosti

Většina dohledatelných nabídek zpětného leasingu nemovitosti se omezuje na obecné teze o záchraně bydlení, oddlužení apod. a neuvádí podrobnosti o ceně nebo dalších parametrech tohoto produktu. Z některých webových prezentací nicméně tyto parametry vyčíst lze a výpovědi o těchto parametrech se navzájem shodují.

Jedno z nejpodrobnějších vysvětlení zpětného leasingu nemovitosti, tak jak je v praxi realizován, nabízejí informace na webu realitní kanceláře Remax. Základní parametry produktu jsou zde vysvětleny následovně:

„Podle čeho určujeme parametry zpětného leasingu?“

Prodejní cena nemovitosti – Neodpovídá tržní ceně, ale obvykle tomu, jak vysoké máte dluhy, jak vysoký chcete platit nájem i za kolik chcete nemovitost později odkoupit zpět.

Výše nájmu nemovitosti – Firmy ji často definují jako **1 % z prodejní ceny nemovitosti**. Často je proto lepší nemovitost prodat jen za tolik, abyste vyřešili svou finanční situaci, ale nemuseli platit obrovský nájem.⁹⁶

Typické produkty zpětného leasingu tedy podle těchto informací vycházejí z úrokové sazby kolem 12 % ročně (1 % měsíčně) z poskytnuté finanční částky, resp. z prodejní ceny nemovitosti.

Podobné informace uvádí nabídka jednoho z poskytovatelů zpětného leasingu:

„Nájem je vypočítáván z kupní ceny a činí obvykle 1 % z kupní ceny měsíčně + poplatky spojené s bydlením. Výši je možné domluvit individuálně dle možností klienta.“⁹⁷

⁹⁴ Za všechny konkrétní nabídky můžeme citovat informace o zpětném leasingu nemovitostí na webu: <https://www.remaxdelux.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-27-6-2022>: „Zpětný leasing je vhodné využít zejména v těchto situacích: Neschopnost splácet (...), Hrozba exekuce (...), Hrozba dražby (...).“ a dále rada tamtéž: „Nechod'te do zpětného leasingu, když nejste ve vážných finančních problémech – Pokud vaši situaci vyřeší půjčka z banky nebo od rodiny a dluhy nedosahují statisíců či miliónů, zpětný leasing nejspíš nemá smysl.“

⁹⁵ Takové zaměření vyplývá například ze samotného názvu webu www.KdyzNeBanka.cz. Běžné jsou proklamace jako „Co mohu dělat, když mě odmítne banka? Alternativní způsoby financování“ - viz www.kupzpet.cz; „Získejte peníze na cokoli bez banky“ - viz www.nemovitostnaleasing.cz; „Jsme schopni řešit i situace se kterými Vám běžné bankovní domy nepomohou.“ - viz www.zachranimebydleni.cz; „Zpětný leasing je vhodný pro ... klienty, kteří nedosáhnou na financování z důvodu negativních registrů nebo nedoložení bonity.“ - viz <https://1zl.cz>

„Zpětný leasing je primárně určený na konsolidaci závazků, které již nejdou řešit standardním hypotečním úvěrem.“ - viz E-book Zpětný leasing nemovitosti, jehož zaslání na email si lze vyžádat z <https://www.hypotekabezbanky.cz/hypoteky/oddluzeni-nemovitosti/>

⁹⁶ ŠIMEK, Tomáš. *Vše, co potřebujete vědět o zpětném leasingu nemovitosti*. Online. Remax Delux, 29. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-27-6-2022>. [citováno 2025-10-06].

⁹⁷ 1ZL.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://1zl.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Podobnou cenu zmiňuje také brožurka „Zpětný leasing nemovitosti“ společnosti T&L Blue solution, s.r.o.:

„Zpětný leasing neboli zpětný odkup je řešení kdy klientovi úvěry přesahují jeho reálné možnosti splácet. Zjednodušeně řečeno klient dočasně prodá svou nemovitost financující společnosti. Na rozdíl od klasického prodeje však v nemovitosti nadále bydlí a místo splátek úvěru platí předem garantované nájemné (většinou 1 % z kupní ceny).“⁹⁸

Typicky však cena nebývá ve smlouvách tímto způsobem vyjádřena. Obvykle se setkáváme v rámci smluvního vyjádření zpětného leasingu s běžnou nájemní smlouvou s pevně stanovenou výší nájemného, které může být vyšší i nižší než je obvyklé (tržní) nájemné. Pokusíme-li se v konkrétních případech vztah obou cen (kupní ceny a nájemného) kvantifikovat, většinou se skutečně dostáváme k částce kolem 12 % p.a.

Výše nájemného se dle dostupných informací u zpětného leasingu odvíjí od výše kupní ceny, resp. **kupní cena je limitována tím, kolik je příjemce leasingu schopen platit na nájemném:**

„Jaké jsou nevýhody zpětného leasingu? Cena prodeje nemovitosti je omezena tím, kolik jste schopni platit měsíčně za nájem.“⁹⁹

Vztah obou cen nicméně ze smluvních dokumentů vůbec nemusí být patrný a zběžný pohled na uzavřené smlouvy může vést k závěru, že příjemce leasingu jednoduše učinil hloupý a nevýhodný prodej. Své smysluplné odůvodnění však obě ceny mají, pokud se na transakci díváme jako na celek – zpětný leasing, v jehož rámci měl prodej pod cenou své opodstatnění - potřebu platit co nejnížší nájemné, jakož i potřebu držet nízkou cenu pro zpětný odkup, která se zpravidla odvíjí od výše poskytnutého financování.

Poměr obou cen (kupní ceny a nájemného) může vytvořit velmi svízelnou situaci a jakousi „past“ pro příjemce leasingu, který se zavázal hradit nájemné (často vyšší než tržní) za nemovitost, kterou ale prodal za nižší než tržní cenu. Jedinou cestou, jak z toho ven, je uskutečnit zpětný odkup, což však často není reálné.

Ke stanovení ceny zpětného odkupu dostupné informace uvádějí:

„Cena opětovného výkupu nemovitosti – Částka, za kterou si budete moci nemovitost koupit zpět, se často počítá z ceny prodeje, ke které se přičte za každý rok nájmu nějaké úročení. Ročně vám může tak firma navýšit oproti prodejní ceně výkupní cenu třeba o 20 %.“¹⁰⁰

Jiné dostupné informace uvádějí:

„Nemovitost od nás můžete kdykoliv odkoupit zpět. Pomůžeme vám se zajištěním financování zpětného odkupu u bankovních společností. Najdeme pro vás nejvýhodnější řešení. Cena odkupu nemovitosti se skládá... z původní kupní ceny nemovitosti, z paušální náhrady nákladů, dle výše kupní ceny, z výnosu ve výši 1,25 - 1,5 % z celkové námi investované kupní ceny, z ceny odečteme výši vámi zaplacených nájmů. Vše je podchyceno smlouvou, ve které nenajdete žádné kličky.“¹⁰¹

⁹⁸ Viz E-book Zpětný leasing nemovitosti, jehož zaslání na email si lze vyžádat z <https://www.hypotekabezbanky.cz/hypoteky/oddlužení-nemovitosti/>

⁹⁹ ŠIMEK, Tomáš. Vše, co potřebujete vědět o zpětném leasingu nemovitosti. Online. Remax Delux, 29. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-27-6-2022>. [citováno 2025-10-06].

¹⁰⁰ ŠIMEK, Tomáš. Vše, co potřebujete vědět o zpětném leasingu nemovitosti. Online. Remax Delux, 29. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-27-6-2022>. [citováno 2025-10-06].

¹⁰¹ HFS s.r.o. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.hfs.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Podobné informace uvádí společnost T&L Blue solution, s.r.o.:

„Z čeho se bude skládat cena odkupu nemovitosti? Cena odkupu se skládá z původní ceny nemovitosti a paušální náhrady nákladů, poté z výnosu ve výši 1 % až 1,25 % z celkové investované částky. Od toho se odečte výše vámi zaplacených nájmů.“¹⁰²

Jakkoli lze uvedené informace ocenit za alespoň nějakou snahu o otevřenou komunikaci ceny za zpětný leasing (v poměru k většině prezentací, u kterých finanční parametry služby zcela chybí), nejsou tyto informace transparentní. Jednak není jasné, jak dlouho může trvat pronájem, aby byl garantován uvedený výnos. Při bližším pohledu se pak uvedená výše výnosu 1-1,5 % z investované částky zdá být nepravděpodobná s ohledem na slib, že z odkupní ceny má být odečtena výše zaplacených nájmů (připomeňme, že výše nájemného má být stanovena ve výši cca 12 % z poskytnutého financování ročně). Zároveň v informacích není nijak přiblížena výše jedné ze složek odkupní ceny (paušální náhrada nákladů).

Hlavním důvodem netransparentnosti nabídek zpětného leasingu však je jiná skutečnost: nikde se ani náznakem neuvádí, **jaká je cena za tento produkt v případě, že ke zpětnému odkupu nedojde.** Pokud příjemce leasingu získal financování ve výši 55 % tržní ceny nemovitosti, znamená to, že v případě zániku nájmu bez uplatnění práva zpětného odkupu příjemce zaplatí za zpětný leasing 45 % tržní ceny nemovitosti (tzn. rozdíl mezi tržní cenou a cenou, za kterou nemovitost poskytovateli leasingu prodal) plus nájemné za dobu trvání leasingu?

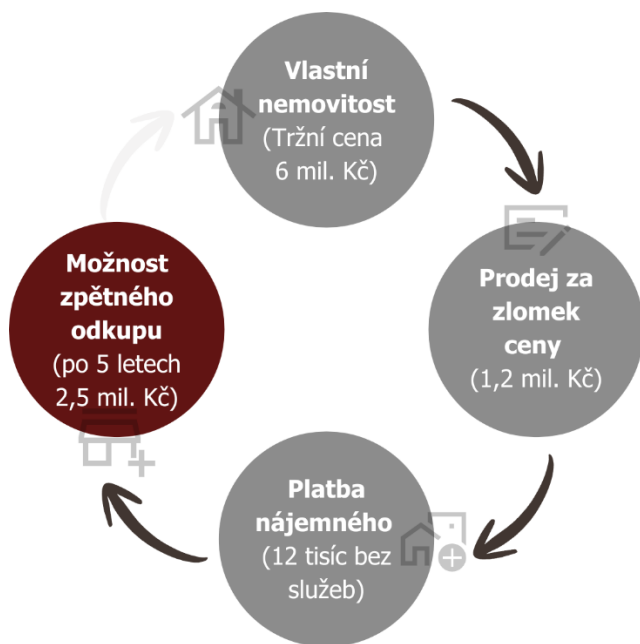
V případech, s nimiž jsme se setkali, často k žádnému vypořádání v případě neuskutečnění zpětného převodu nedochází.

Příklad paní A.: Společnost CFG Real Estate a.s. coby poskytovatel leasingu nabídla paní A. coby příjemkyni leasingu smlouvu kupní, podle které příjemce převede na poskytovatele svou nemovitost za 1,2 milionu Kč. Část kupní ceny má být zaplacená přímo na účty exekučních řízení váznoucích na nemovitosti. Nemovitostí je rodinný dům, v němž paní A. bydlí. Tržní cena nemovitosti činí dle odhadu, který má paní A. z dřívějška, 6 milionů Kč. Ve smlouvě není tržní cena nemovitosti nijak deklarována a v souvislosti s poskytnutím leasingu žádný odhad nebyl požadován. Vedle kupní smlouvy je paní A. nabídnuta smlouva nájemní, podle které měsíční nájemné k nemovitostem činí 12 tisíc Kč bez služeb. Vztah mezi výší nájemného a kupní cenou není ve smlouvách nijak vyjádřen, nájemné v tomto případě je nižší než výše obvyklého nájemného. Poměr nájemného ke kupní ceně činí 1 % měsíčně (12 % ročně). Nájemní smlouva je omezena na dobu určitou 5 let a po tuto dobu trvá právo zpětného odkupu, sjednané ve formě doložky v kupní smlouvě. Cena za zpětný odkup je v doložce určena s odstupňováním podle doby, kdy by ke zpětnému odkupu došlo (od 1,4 mil. do 2,5 mil. Kč). V případě, že paní A. práva na zpětný odkup ve lhůtě 5 let nevyužije nebo v případě, že právo už dříve ztratí (např. v důsledku další nařízené exekuce nebo dluhu na nájemném) nedochází k žádnému vypořádání. Poskytovatel leasingu tedy získá právně volnou nemovitost v hodnotě cca 6 mil. Kč (v případě růstu cen vyšší) za cenu 1,2 mil. Kč.¹⁰³

¹⁰² viz E-book Zpětný leasing nemovitosti, jehož zaslání na email si lze vyžádat z <https://www.hypotekabezbanky.cz/hypoteky/oddluzeni-nemovitosti/>

¹⁰³ Příklad vychází ze skutečných případů, s nimiž jsme se setkali. Částky uvádíme zaokrouhlené.

Obrázek 11: Vizualizace příkladu paní A. – zpětný leasing od CFG Real Estate a.s.



Zdroj: Vlastní zpracování z reálného případu.

V praxi jsme se setkali i s produkty, které právo na pozdější vypořádání kupní ceny obsahovaly. Výše vypořádání však nebyla ve smlouvě dostatečně určena a závisela na okolnostech, které příjemce leasingu neměl ve své moci (např. na tom, za jakou cenu poskytovatel leasingu nemovitost prodá dalšímu kupci, na tom, jakou odměnu a náklady se poskytovatel leasingu zaváže zaplatit zprostředkovateli nebo dalším osobám v souvislosti s dalším prodejem nebo na tom, jaké náklady bude mít poskytovatel leasingu s odstraněním zástavního práva, které nechal na své dočasně vlastněné nemovitosti zřídit).

Důležitým parametrem nabídek zpětného leasingu je **dobu nájmu** a doba trvání práva zpětného odkupu (ta většinou koresponduje s dobou nájmu). Informace na webu realitní kanceláře REMAX uvádějí:

„Garantovaná doba vykoupení – Obvykle se uvádí, že na vykoupení nemovitosti zpět budete mít mezi 3-5 lety.“

Vzhledem k tomu, s jakou oblibou prezentace zpětného leasingu hlásají, že zajistí záchranu domova/střechy nad hlavou/bydlení, je doba tří až pěti let dosti krátká. Web realitní kanceláře REMAX uvádí optimisticky:

„Odkup garantujeme za smlouvenou cenu obvykle do 5 let. Cenu vašeho odkupu nemovitosti zpět pak zpravidla počítáme z ceny výkupu plus 20 % za každý rok v nájmu. Kdykoliv se vaše situace během garantované doby odkupu zlepší, můžete nemovitost za domluvenou částku vykoupit zpět.“

Je více než zřejmé, že finanční situace člověka s finančními problémy, který dosud byl vlastníkem a nově platí nájemné, se do tří až pěti let nezlepší natolik, aby si takový člověk finanční prostředky pro zpětný odkup **našetřil**. Zpravidla se předpokládá, že příjemce zpětného leasingu po zlepšení finanční situace načerpá finanční prostředky pro zpětný odkup **z bankovního úvěru**. Tuto naději poskytovatel leasingu příjemci minimálně nevyvrací, někdy slibuje s bankovním úvěrem i pomoc.

O slibech některých poskytovatelů zpětného leasingu si lze učinit obrázek z některých až příliš optimistických „reprezentativních“ příkladů dohledatelných na internetu. Jedna z webových prezentací například uvádí:

„Manželé Kubovi

Manželé Kubovi si v roce 2016 nevhodně půjčili 600 000 Kč u nebankovní společnosti. Dluh narostl na dvojnásobek a manželé se tak stali lehkým terčem exekutorů. Svou situaci začali řešit a zažádali u nás o zpětný leasing nemovitostí. My jsme odkoupili jejich dům a pozemky, vyplatili exekutory a uzavřeli s manželi nájemní smlouvu.

Kubovi platili nájem vždy včas, situace u nich se uklidnila a během jednoho roku byli schopni zažádat o hypotéku a nemovitost odkoupit zpět.”¹⁰⁴

V té souvislosti je třeba upozornit, že po doplacení exekuce sice zmizí záznam v Centrální evidenci exekucí, ale v registrech dlužníků přetrvávají zápisy až 4 roky od ukončení smluvního vztahu s finanční institucí.¹⁰⁵ Neexistují veřejně dostupná pravidla bank, která by dávala jasnou odpověď na otázku, jak dlouho je zaplacená exekuce problémem pro získání hypotéky, odborníci se nicméně shodují, že exekuční historie je pro bonitu žadatele veliký problém a zájemce by o hypotéku rozhodně neměl žádat dříve než 3 roky od doplacení exekuce. Poskytovatelé leasingu coby profesionálové v oblasti poskytování finančních služeb si jsou nepochybně této problematiky vědomi. Skuteční manželé Kubovi by téměř s jistotou do roka od vyplacení exekuce hypoteční úvěr od banky nezískali.

I pro paní A. ve výše uvedeném příkladu by získání hypotéky pro zpětný odkup v daném časového horizontu bylo problémem a jistě by musela počítat s časovým horizontem od 3 let, a tedy s vyšší kupní cenou.

¹⁰⁴ HFS s.r.o. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.hfs.cz/>. [citováno 2025-10-06].

¹⁰⁵ “Informace obsažené v registrech jsou **pravidelně měsíčně aktualizovány** a uchovávány po dobu smluvního vztahu s finanční institucí a po dobu **dalších 4 let po jeho ukončení**.” - viz <https://kolikmam.cz/jak-dlouho-se-informace-v-registrech-uchovavaji>; “Informace o úhradě dluhu je v Registru FO a v Registru IČ uchovávána po dobu 3 let.” - viz <https://www.solus.cz/nejcastejsi-dotazy/registry/>

Obrázek 12: Dotaz na Hypoteční poradna Banky.cz

Dobrý den, ráda bych se zeptala na reálnou možnost získání hypotéky. Mám dobrý příjem, spolužadatele s příjmem, nechala jsem si vyjet výpis ze Solusu (žádný záznam), BRKI a NRKI také v pořádku, jen žádost o půjčku někdy před rokem a půl, kterou jsem nedostala. V té době mi schválila půjčku moje banka. Vždy jsem splácela naprosto v pořádku a včas. Můj dotaz ale je, jak dlouho po exekuci, kterou jsem měla před rokem (zaplacená den po blokaci účtu), mi neschválí hypotéku? Případně kdy nejdříve se pokusit zažádat? Děkuji předem za Vaši odpověď.

Iva S. 4.9.2021

Dobrý den,

hypoteční úvěr získáte nejdříve za 3-5 let od ukončení exekuce (spodní hranice platí pro více bonitní klienty s vyššími příjmy).

Petr Jermář, Hlavní analytik Banky.cz 4.9.2021

Zdroj: Hypoteční poradna Banky.cz¹⁰⁶

Kromě toho je běžnou překážkou získání bankovního úvěru na zpětný odkup věk zájemců. Finanční problémy mají velmi často nějakou genezi, lidé s nimi nějakou dobu žijí a pokoušejí se je zvládat, zpětný leasing bývá často to poslední řešení. Zájemci o zpětný leasing tak často nejsou mladí lidé. Věk sám o sobě může být diskvalifikujícím faktorem v možnosti získat bankovní hypotéku.

Slib, že nemovitost bude možné odkoupit zpět, pak může provázet celá řada zneužívajících ustanovení a praktik, které jsou však pro příjemce leasingu coby slabší stranu těžko odhalitelné. Setkali jsme se například s těmito praktikami:

- Podmínky zpětného odkupu jsou stanoveny vágně a neurčitě, jsou obtížně srozumitelné, nárok na zpětný převod z nich jednoznačně nevyplývá, místo práva zpětného převodu je sjednáno předkupní právo nebo právo zpětného převodu navzdory slibům není smluvně zakotveno vůbec.
- Splnění podmínek nezávisí (jen) na vůli klienta (např. závisí na souhlasu třetí osoby nebo na tom, jak jiná osoba splácí úvěr).
- Splnění podmínek je nereálné nebo podmínky nedávají ekonomický smysl (např. umožňují zpětný odkup za vyšší než aktuální tržní cenu).
- Právo na zpětný odkup za určitých podmínek zanikne (např. pokud se příjemce dostane do prodlení se svými závazky nebo do exekuce) a tyto podmínky pravděpodobně nastanou, k čemuž může dojít například proto, že poskytovatel leasingu vyplatí jen dluhy vážnoucí na nemovitosti, čímž se finanční problémy příjemce leasingu prohloubí - příjemce nezvládne platit jak nájemné, tak i ostatní nezkonsolidované závazky.
- Poskytovatel leasingu slíbí pomoc se získáním bankovního úvěru pro zpětný odkup nemovitosti, ačkoli je zřejmé, že získání bankovního úvěru je a bude nereálné.

¹⁰⁶ BANKY.CZ. Hypoteční poradna: „Jak dlouho po exekuci mohu zažádat o hypotéku?“. Online. 4. 9. 2021. Dostupné z: <https://www.banky.cz/poradna/hypoteka-po-exekuci-17255/>. [citováno 2025-10-06].

- Právo zpětného převodu není garantováno jako věcné právo a jeho uplatnění tak lze snadno zmařit například převodem nemovitosti na jinou osobu nebo realizací zástavního práva třetí osoby.

K dalším nekalým podmínkám můžeme citovat článek z webu realitní kanceláře REMAX:

„... Smlouvy ... bývají často plné nestandardních praktik. Občas se v nich objeví podmínka, že pokud nezaplatíte nájemné, automaticky bude zrušená budoucí kupní smlouva. Jindy se zde může objevit, že celou kupní cenu nedostanete hned, ale část z ní dostanete až po předání nemovitosti. Častou praxí je také to, že pokud nemovitost neodkoupíte, automaticky ji musíte předat. Za nepředání jsou zde pak pokuty třeba i 1 000 Kč denně.“¹⁰⁷

4.5 Zpětný leasing a investoři

Poskytovatelé zpětného leasingu poskytují financování buď z vlastních finančních prostředků, nebo finanční prostředky čerpají z úvěrů nebo dluhopisů (typicky tak činí bytová družstva, viz dále). Varianta **financování ze strany třetích osob je pro příjemce leasingu spojena s podstatně horším právním postavením**, neboť v takovém případě dochází **k zatížení převáděné nemovitosti zástavním právem ve prospěch třetích osob**. Tímto zástavním právem je zajištěn úvěr, který poskytuje třetí osoba (investo) poskytovateli leasingu. Mezi příjemcem leasingu a investorem není navázán žádný smluvní vztah a příjemce leasingu vůči investorovi nemá žádné přímé nároky. Přitom bez součinnosti investora nemůže příjemce leasingu získat zpět do svého vlastnictví nemovitost nezatíženou zástavním právem. Zástavní právo ve prospěch investora bude na nemovitosti váznout také v případě, že by se příjemce leasingu domáhal neplatnosti převodní smlouvy a určení svého vlastnictví k nemovitosti. Zatížení nemovitosti ve prospěch investora také znamená, že **možnost zpětného převodu závisí mimo jiné na tom, jak poskytovatel leasingu splácí úvěr investorovi, na což příjemce leasingu nemá přímý vliv**.

Ze samotných prezentací jednotlivých nabídek zpětného leasingu většinou nelze poznat, zda poskytovatel leasingu výkup nemovitosti financuje z vlastních finančních prostředků, i když některé weby nabízejí sekci pro investory,¹⁰⁸ povídání o pasivním příjmu¹⁰⁹ apod. Výjimečně se lze setkat i s velmi podrobnými informacemi, které nám mohou poskytnout vhled do fungování zpětného leasingu z perspektivy těch, kdo na něm vydělávají.

Například společnost PRAG Investment Group, a.s. v informacích pro investory uvádí: *„Od roku 2011 se specializujeme na segment tzv. Distressed Real Estate Assets (DREA), neboli podhodnocené nemovitosti. Z 90 % se jedná o rezidenční nemovitosti, tedy rodinné domy a bytové jednotky po celé České republice. ... Tyto nemovitosti či pozemky většinou disponují jednou či více zástavami finančních věřitelů, popřípadě jsou před uvedením do exekuce. Takové nemovitosti jsou tak díky svým právním vadám a nutnosti rychlého vyplacení věřitelů velmi levné a připravené k okamžitému nákupu. ... Veškeré investice, realizované z upsaného dluhopisového kapitálu, máme zajištěné buď vlastnickým právem, nebo přímým a jediným zástavním právem ke konkrétní nemovitosti. ... Díky celistvému monitoringu trhu efektivně vyhledáváme rodinné domy, byty a pozemky s vysokým výnosovým potenciálem. V roce*

¹⁰⁷ ŠIMEK, Tomáš. *Vše, co potřebujete vědět o zpětném leasingu nemovitosti*. Online. Remax Delux, 29. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-27-6-2022>. [citováno 2025-10-06].

¹⁰⁸ např. *Leasing Invest a.s.* Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.leasinginvest.cz/>. [citováno 2025-10-06].

¹⁰⁹ PUJCKA-NEMOVITOST.CZ. *Zpětný odkup nemovitosti*. Online. Dostupné z: <https://www.pujcka-nemovitost.cz/zpetny-odkup-nemovitosti>. [citováno 2025-10-06].

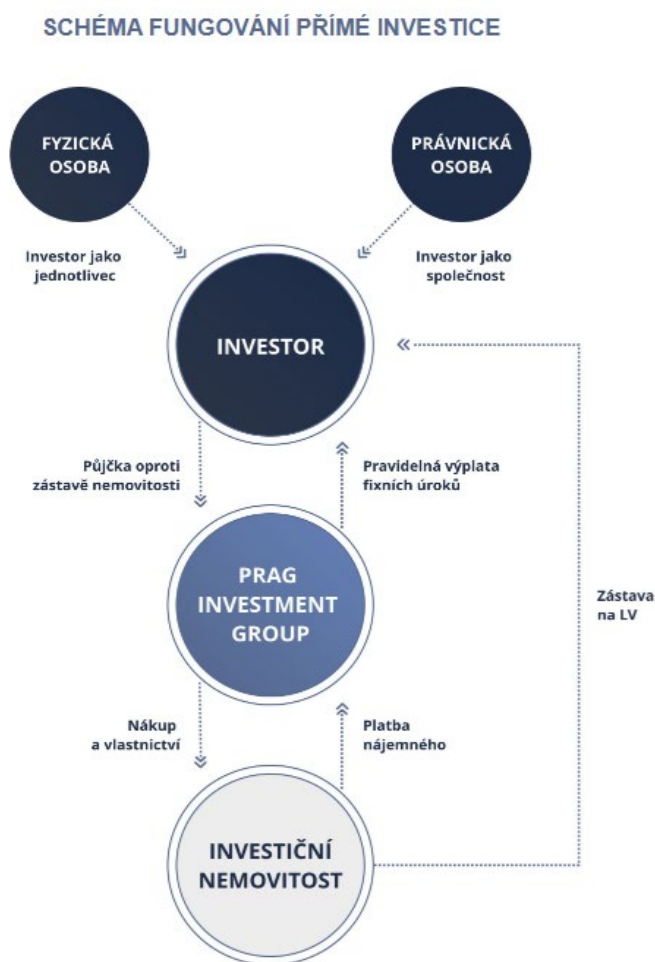
2021 jsme realizovali celkem 63 nemovitostních transakcí v celkové hodnotě 251 mil. Kč při průměrném LTV 56,08 %."¹¹⁰

Společnost se tedy cíleně zabývá investováním do „podhodnocených“ rodinných domů a bytů, které jsou vzhledem k právním vadám (zástavy, exekuce) „velmi levné a připravené k okamžitému nákupu“. Zajímavé je uváděné průměrně dosahované LTV, které se sice primárně týká poměru hodnoty zástavy a výše financování poskytnutého investorem, v případě použití finančních prostředků od investora na výkup „podhodnocené“ nemovitosti však svědčí též o ceně, za jakou byly tyto nemovitosti vykupovány, resp. o poměru této ceny k tržní hodnotě těchto nemovitostí. Zajímavá je také zmínka o „zajištění vlastnickým právem“.

Investoři mají možnost investovat do dluhopisů již od částky 50 tisíc Kč s výnosem 11,6 % p.a. s pravidelně vypláceným **fixním výnosem**.

V případě přímé investice do nemovitosti je uváděna minimální investice 2 miliony Kč a výnos od 8 % p.a. Investice se řídí tímto schématem:

Obrázek 13: Schéma fungování přímé investice - PRAG Investment Group a.s.



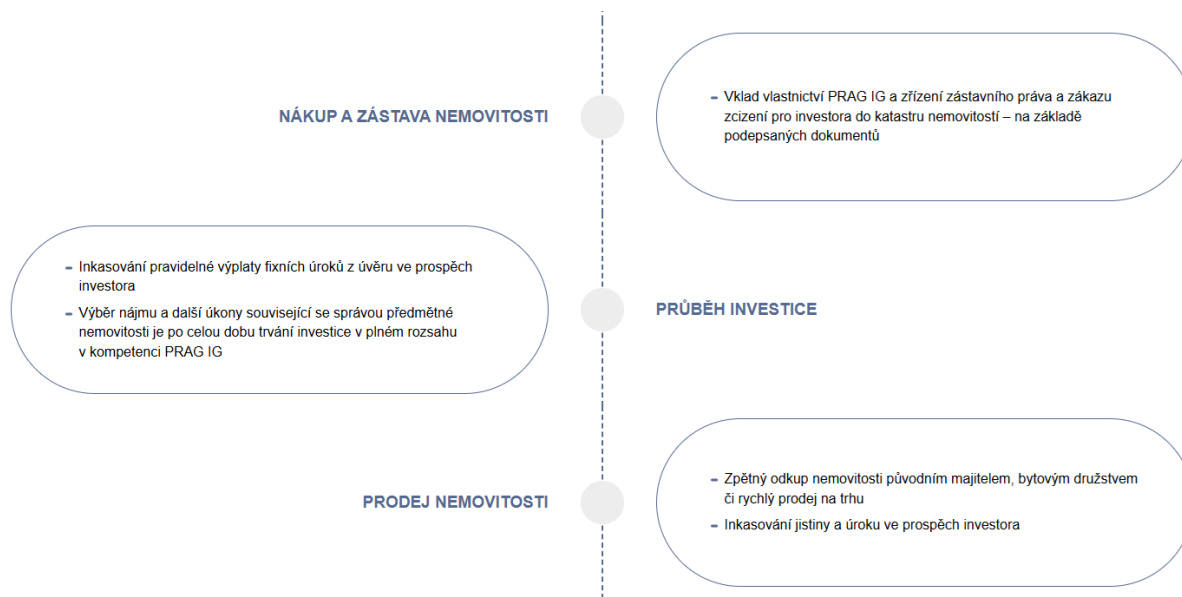
Zdroj: PRAG Investment Group a.s. - Přímé nemovitostní investice¹¹¹

¹¹⁰ PRAG INVESTMENT GROUP A.S. *Informace pro investory*. Online. Dostupné z: <https://pragig.cz/wp-content/uploads/2022/08/prag-ig-prezentace-dluhopisu-11-6-2025.pdf>. [citováno 2025-10-06].

¹¹¹ PRAG INVESTMENT GROUP A.S. *Přímé nemovitostní investice*. Online. Dostupné z: <https://pragig.cz/chci-investovat/prime-nemovitostni-investice/>. [citováno 2025-10-06].

Na schématu je vidět, jak se „nájemné“ (platba příjemce leasingu poskytovateli leasingu) mění v „úroky“ (platba poskytovatele leasingu investorovi). Z dalšího schématu je patrné, jak se úroky „inkasují“ a zároveň „vyplácí“ ve prospěch investora:

Obrázek 14: Proces přímé investice - PRAG Investment Group a.s.



Zdroj: PRAG Investment Group a.s. - Přímé nemovitostní investice¹¹²

I v případě přímé investice do nemovitosti se má jednat o výplatu „**fixních úroků**“, kdy **jistinu inkasuje investor až na konci celé investice**. Konec investice je spojen s prodejem nemovitosti, a to buď původnímu majiteli, nebo bytovému družstvu, nebo se jedná o „rychlý prodej na trhu.“

„Fixní“ úrok znamená, že v daném vztahu je využíváno tzv. **balonové splácení** (jistina je splatná nakonec najednou). Na rozdíl od tzv. **anuitního splácení** (jistina se splácením snižuje)¹¹³ tak „**splátky**“ **nájemného představují splátky úroků, nikoli však jistiny**, z úvěru poskytnutého investorem poskytovateli leasingu.

4.6 Zajišťovací funkce převodu nemovitosti

Výše jsme uvedli, že příjemce zpětného leasingu často chápe celou transakci jako úvěr nebo jako něco, co je úvěru podobné. To může být při pohledu na smluvní dokumentaci poměrně překvapivé a těžko pochopitelné, jak může někdo věřit, že uzavírá půjčku, když podepisuje smlouvu kupní? Když jsme se na to ptali lidí s touto zkušeností, odpovědí bylo, že převod měl být zástava - přeloženo, převod měl mít zajišťovací funkci. Z právního hlediska by takovým převodem byl zajišťovací převod práva.

¹¹² PRAG INVESTMENT GROUP A.S. *Přímé nemovitostní investice*. Online. Dostupné z: <https://pragig.cz/chci-investovat/prime-nemovitostni-investice/>. [citováno 2025-10-06].

¹¹³ Terminologie běžná v investorských kruzích, např. FINGOOD. *Anuitní vs. balonové splácení - detailní srovnání*. Online. Dostupné z: <https://www.fingood.cz/blog/anuitni-vs.-balonove-splaceni-detailni-srovnani>. [citováno 2025-10-06].

V případě zajišťovacího převodu se, stejně jako v případě zpětného leasingu s právem zpětného odkupu, jedná o dočasný převod práva. V případě splnění dluhu dojde k naplnění rozvazovací podmínky zajišťovacího převodu, v případě nesplnění dluhu se zajišťovací převod stává nepodmíněným. Oproti tomu v případě zpětného leasingu s právem zpětného odkupu se většinou jedná o povinnost poskytovatele leasingu za určitých podmínek převést nemovitost zpět původnímu vlastníkov. Tyto podmínky pak nemusí spočívat ve „splnění dluhu“, ale v zaplacení/doplacení určité (odkupní) ceny.

Oba instituty jsou si velice blízké a z perspektivy člověka, který se pro zpětný leasing nemovitosti rozhoduje, jsou těžko postřehnutelné a nevýznamné. Vzhledem k tomu, že cílem takového člověka je získat financování a po určité době obnovit své vlastnictví, je pro něj nepodstatné, zda se ve smlouvě výslovně zavázal vrátit poskytnuté financování, nebo je zaplacení určité částky podmínkou pro realizaci práva zpětného převodu.

Příjemce zpětného leasingu by byl ve výhodnějším postavení, pokud by uzavřel úvěr se zajišťovacím převodem práva - už proto, že zajišťovací převod je v občanském zákoníku upraven a z této právní úpravy vyplývá povinnost věřitele doplatit dlužníkovi rozdíl mezi hodnotou nemovitosti a výší zajištěného dluhu, „převyšuje-li obvyklá cena jistoty zřejmě výši zajištěného dluhu“ (§ 2044 odst. 2 OZ). Předností zajišťovacího převodu práva je i to, že se v takovém případě dočasnost vlastnického práva zapisuje do katastru nemovitostí (§ 23 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).

Ve vztahu ke spotřebiteli, který požívá zvýšené ochrany v případě převzetí spotřebitelského úvěru, by zajišťovací převod práva k nemovitosti představoval nedovolenou formu zajištění a na převod by se nahlíželo, jako by k němu nedošlo (§ 113 odst. 2 ZSÚ). Otázka charakteru dočasného převodu tak souvisí s otázkou, zda je zpětný leasing finanční službou podřaditelnou pod pojem spotřebitelského úvěru.

4.7 Zpětný leasing a spotřebitelský úvěr

Ve Stanovisku k regulaci finančního trhu ze dne 30. 11. 2023¹¹⁴ se ČNB zabývala působností ZSÚ v případech financování, jehož podstatou je „*uvolnění kapitálu prodejem nemovitosti s modifikacemi v podobě sjednaného práva k užívání nemovitosti spotřebitelem a sjednané možnosti zpětného nabytí vlastnického práva k nemovitosti za předem sjednaných podmínek*.“ Dospěla k závěru, že ZSÚ se nevztahuje na operace, které se vyznačují definitivností prodeje nemovitosti, a naopak v případech, kdy prodej definitivní není (spotřebitel má možnost nemovitost nabýt zpět) „*takový způsob uvolnění kapitálu vyžaduje posouzení povahy závazků z pohledu možné působnosti ZSÚ*.“

Z hlediska zákona o spotřebitelském úvěru lze pod pojem spotřebitelského úvěru podřadit finanční služby jiné než úvěr, pokud jsou „obdobnou finanční službou“ (§ 2 odst. 1 ZSÚ). ZSÚ výslovně předpokládá, že spotřebitelským úvěrem jsou některé formy leasingu. Stanoví totiž, že na některé formy leasingu se zákonná regulace vztahuje jen omezeně (některé případy tzv. operativního leasingu), z čehož implicitně vyplývá, že na jiné formy leasingu se regulace vztahuje v celém rozsahu (některé případy tzv. finančního leasingu).¹¹⁵

¹¹⁴ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Stanovisko ČNB k povaze některých závazků zahrnujících uvolnění kapitálu prodejem nemovitosti spotřebitele s právem spotřebitele následně nemovitost užívat a za určitých podmínek nabýt zpět do vlastnictví. Online. 30. 11. 2023. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-finančni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-finančního-trhu/RS2023-27>. [citováno 2025-10-06].

¹¹⁵ „Pouze § 1 až 4, § 122 až 124 a § 168 se použijí na spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení, sjednaný v podobě nájmu věci nebo leasingu s výjimkou závazků, u nichž je sjednáno právo nebo povinnost koupě předmětu smlouvy nebo jiná možnost nabytí vlastnického práva po uplynutí určité doby.“ § 5 odst. 1 písm. a) ZSÚ

Pokud jde o finanční leasing, z § 5 odst. 1 písm. a) ZSÚ vyplývá, že ZSÚ se bez omezení vztahuje na spotřebitelský úvěr spočívající ve finančním leasingu, u kterého je sjednáno:

- právo nebo povinnost koupě předmětu smlouvy, nebo
- jiná možnost nabytí vlastnického práva po uplynutí určité doby.

Dle aktuálních výkladů finančního arbitra¹¹⁶ a České národní banky¹¹⁷ je nicméně třeba nahlížet na zpětný leasing tak, že naplňuje pojem „obdobné finanční služby“ jen v případě, že financování naplňuje znaky úvěru. To znamená, že dle těchto výkladů zpětný leasing bude spadat pod pojem spotřebitelského úvěru **jen v případě smluvně vyjádřené povinnosti spotřebitele poskytnuté financování vrátit**.

Dle těchto výkladů tak míra ochrany spotřebitele závisí jen na tom, zda se příjemce leasingu zavázal ve smlouvě vrátit poskytnuté financování (ochrana dle ZSÚ náleží), nebo je vrácení poskytnutého financování pouze podmínkou možnosti znovunabytí vlastnictví k nemovitosti (ochrana dle ZSÚ nenáleží). Rozdíl v míře ochrany spotřebitele je propastný, neboť v případě podřaditelnosti zpětného leasingu pod zákon o spotřebitelském úvěru by nejspíš celá transakce musela být shledána neplatnou (nedošlo k posouzení úvěruschopnosti, došlo k nedovolené formě zajištění). Naopak pokud se na zpětný leasing ZSÚ nevztahuje, je klient chráněn jen obecnými ustanoveními na ochranu spotřebitele v občanském zákoníku, které mohou být uplatnitelné především ve vztahu k některým dílčím zneužívajícím ujednáním, neposkytnou však spotřebiteli dostatečnou ochranu ve vztahu k hlavnímu závazku. Na spotřebitele se přitom v případě zpětného leasingu nevztahuje ani ochrana při uzavírání distančních smluv a smluv uzavíraných mimo obchodní prostory (§ 1840 písm. d) OZ).

4.8 Zpětný leasing nemovitosti jako „oddlužovací“ služba

Smyslem zpětného leasingu nemovitostí není nabídnout výhodnější alternativu k hypotečnímu úvěru, nýbrž nabídnout financování spotřebiteli, který jinou alternativou nedisponuje, protože z hlediska ZSÚ není úvěruschopný a **je již buď ve stavu úpadku, nebo k takovému stavu směřuje**. Typický zájemce o zpětný leasing již zpravidla má za sebou minulost úvěrovou, kdy se své finanční potíže snažil řešit bankovními a nebankovními půjčkami, a splácení svých závazků již nezvládá. **Pokud by nevlastnil nemovitost, nejspíš by mu dávalo smysl vstoupit do oddlužení**. Protože však v oddlužení jeho obydlí nemusí být chráněno, hledá jakoukoli alternativu, která mu umožní si bydlení zachovat. Zpětný leasing pak volí jednoduše proto, že nemá jinou možnost, jak získat financování a zůstat bydlet.

¹¹⁶ „Za obdobné finanční služby tak finanční arbitr jak ve smyslu § 2 odst. 1 zákona a spotřebitelském úvěru, tak ve smyslu § 1 odst. 1 písm. c) zákona o finančním arbitrovi považuje pouze takové služby, které sice nejsou těmi demonstrativně vyjmenovanými, ale jejichž podstatou je rovněž nejprve poskytnutí určitých peněžních prostředků věřiteli, případně poskytnutí zboží nebo služby v určité výši spotřebiteli, a současně sjednaná povinnost spotřebitele v určitý okamžik tyto poskytnuté peněžní prostředky vrátit věřiteli minimálně v poskytnuté výši, případně navýšené o odměnu věřitele.“ Viz FINANČNÍ ARBITR. Usnesení finančního arbitra Č. j. FA/SR/SU/920/2023. Online. 16. 6. 2023. Dostupné z: https://finarbitr.gov.cz/download/sbirka_dokument_cs/1690791631_cs_fa_sr_su_920_2023_usneseni.pdf. [citováno 2025-10-06].

¹¹⁷ Na posouzení zpětného leasingu nemovitostí jsme se ptali ČNB zasláním kvalifikovaného dotazu ze dne 22. 10. 2024, na který ČNB odpověděla dne 11. 12. 2024: „Z textu § 5 odst. 1 písm. a) ZSÚ však nevyplývá, že by každý nájem nebo leasing věci s právem nebo povinností koupě nebo jinou možností nabytí vlastnického práva k předmětu smlouvy, měl být automaticky spotřebitelským úvěrem v plné působnosti ZSÚ. Vždy je potřeba posoudit, zda má takový závazek povahu spotřebitelského úvěru podle § 2 odst. 1 ZSÚ. Spotřebitelský úvěr ve smyslu § 2 odst. 1 ZSÚ charakterizuje poskytnutí peněžních prostředků poskytovatelem spotřebiteli, případně poskytnutí zboží nebo služby v určité výši spotřebiteli, a současně sjednaná povinnost spotřebitele v určitý okamžik tyto poskytnuté peněžní prostředky vrátit poskytovateli v poskytnuté výši, případně navýšené o odměnu věřitele. O spotřebitelský úvěr nejde, pokud se spotřebitel v rámci daného závazku zjednodušeně řečeno nezavázal splatit uvolněnou jistinu, popř. sjednanou odkupní cenu předmětu smlouvy.“

Zpětný leasing nemovitostí tedy často má – dle očekávání klienta a nabídky poskytovatele – plnit funkci jakéhosi „chytrého oddlužení“ se zaplacením 100 % závazků. Klient získá prodejem nemovitosti dostatečné množství finančních prostředků pro refinancování stávajících závazků, aniž by o svou nemovitost zcela přišel: zůstává bydlet a zároveň počítá s tím, že po vyčištění záznamů v registrech dlužníků odkoupí svou nemovitost zpět na bankovní hypotéku. Své reálné šance na získání hypotečního úvěru pak často přehlídí nebo je i ze strany poskytovatele falešně utvrzován v plané naději. Někdy dle výpovědi klientů poskytovatel zpětného leasingu slibuje zároveň i zprostředkování bankovní hypotéky. Takový slib však nebývá smluvně zaznamenán.

Na rozdíl od poskytovatele spotřebitelského úvěru poskytovatel zpětného leasingu - pokud tento není pořaditelný pod obdobnou finanční službu dle zákona o spotřebitelském úvěru - nemá povinnost jakkoli se zabývat schopností klienta dostát svým závazkům z nájemní smlouvy, případně jeho vyhlídkami na schopnost budoucího zpětného odkupu. Poskytovatel tak může ve svých ekonomických očekáváním s těmito okolnostmi kalkulovat, případně podpořit neschopnost klienta dostát svým závazkům.

Uvedené neznamena, že všichni poskytovatelé zpětného leasingu nutně těží z neúvěruschopnosti spotřebitelů naznačeným způsobem. Nicméně neschopnost spotřebitele dostát svému závazku ze zpětného leasingu většinou je pro poskytovatele výhodná, neboť poskytovatel se tak rychle dostává k definitivnímu vlastnictví nemovitosti za velmi nízké náklady.

V praxi se setkáváme s některými praktikami poskytovatelů, které napomáhají tomu, že klient nebude schopen platit nájemné a ztratí nebo nevyužije právo na zpětný odkup:

- Poskytovatel se nezajímá o celkové zadlužení spotřebitele a z kupní ceny vyplácí jen ty závazky, které vážou na nemovitosti (exekuce, zástavní práva).
- Poskytovatel, přestože si je vědom, že spotřebitel může mít (je to pravděpodobné) nebo má (spotřebitel to sám sdělil) další dluhy, zahrnuje do navrhované smluvní dokumentace prohlášení spotřebitele, že žádné další dluhy nemá, případně i sankci za nepravdivost prohlášení nebo za novou exekuci v podobně ztráty práva na zpětný odkup.
- Poskytovatel neposkytuje spotřebiteli žádnou pomoc s vyplacením závazků a do svého modelu „oddlužení“ zahrnuje prvky, které spotřebiteli vyplacení dalších závazků komplikují. Takovým prvkem je například ujednání, podle kterého se zaplacení zbývajících částí kupní ceny, kterou spotřebitel potřebuje na vyplacení dalších dluhů, realizuje až s odstupem času nebo za určitých podmínek, zatímco povinnost spotřebitele platit vysoké nájemné začíná už od uzavření smluv o zpětném leasingu.
- Poskytovatel leasingu nebo jím doporučený spolupracovník, který slibuje zprostředkovat bankovní hypotéku pro realizaci zpětného odkupu, poskytuje nepravdivé informace nebo vydává zavádějící instrukce, např. k pořízení nové kreditní karty nebo k nevyplacení některého ze stávajících úvěrů.
- Poskytovatel ústně přislíbí spotřebiteli částku ve výši kupní ceny, z níž však dle vedlejších smluvních ujednání spotřebiteli vyplatí jen část. Spotřebitel z transakce získává nižší financování, než očekával, což prohlubuje jeho finanční potíže.

Tyto praktiky je třeba vnímat v kontextu toho, že zpětný leasing je často nabízen jako „oddlužení“ a podnikatelé nabízející tyto produkty ve svých nabídkách slibují pomoc s jednáním s věřiteli a s konsolidací závazků.¹¹⁸

Klienti, kteří projdou tímto „oddlužením“, často nakonec vstupují do oddlužení v rámci insolvenčního řízení, neboť zpětným leasingem nejenže nezachránili svou nemovitost, ale ještě jim zbyly nezvládnuté

¹¹⁸ Např.: „Pomůžeme vám v jednání s věřiteli a refinancováním vašich závazků.“ - viz *E-book Zpětný leasing nemovitosti*, jehož zaslání na email si lze vyžádat z <https://www.hypotekabebanky.cz/hypoteky/oddluzeni-nemovitosti/>; „...vyřídíme vaše exekuce, dluhy, půjčky...“ - viz <https://www.hfs.cz/zpetny-leasing-nemovitosti>

dluhy. Komerční „oddlužovací“ služby zaměřené na vlastníky nemovitostí tak mají nejen zásadní dopad na život klientů těchto služeb, ale také na jejich věřitele. O tomto fenoménu svědčí i množství incidenčních sporů, v nichž se insolvenční správci pokoušejí vrátit nemovitost do majetkové podstaty.

Takové pokusy insolvenčních správců však narážejí na to, že:

- **Neúčinnost kupních smluv**, kterými dlužník svou nemovitost převedl na poskytovatele zpětného leasingu, lze namítat jen v krátké lhůtě 1 roku po uzavření smluv a je dána jen v případě úmyslu dlužníka kráti své věřitele. Takový úmysl však zpravidla není dán, neboť dlužník se převodem snažil řešit svou tíživou finanční situaci.¹¹⁹
- **Neplatnost těchto kupních smluv** pro rozpor s dobrými mravy může být sporná, a i když je soudem konstatována, nemusí mít dopad na aktuálního vlastníka nemovitosti, kterému byla nemovitost mezitím přeprodána. Judikatura dovodila, že dobrou víru nového vlastníka nelze zpochybnit jen tím, že nový vlastník je profesionál podnikající na trhu s nemovitostmi a nabyl nemovitost za výhodnou cenu.¹²⁰

Z hlediska postavení věřitelů má využití komerční „oddlužovací“ služby ten účinek, že majetek dlužníka, ze kterého tito věřitelé mohli být uspokojeni, je promarněn při pokusu o záchranu nemovitosti. Takový pokus lze realizovat v případech, kdy hodnota nemovitosti převyšuje dluhy. Pokud by dlužník v danou chvíli podal insolvenční návrh (zpravidla se v době sjednání komerčního „oddlužení“ již nachází přinejmenším v hrozícím úpadku), byli by jeho věřitelé uspokojeni z prodeje nemovitosti ze 100 %. V rámci komerčního „oddlužení“ však tito věřitelé nebo jejich část vyplaceni nejsou a v době, kdy dlužník konečně „vyhlásí bankrot“, tu již žádný majetek, ze kterého by se mohli uspokojit, není.

Tento jev je dán dvěma zásadními důvody:

- 1) Poskytovatelé komerčního „oddlužení“ z hodnoty vykoupěného majetku nevyplatí všechny dluhy, ale jen dluhy váznoucí na nemovitosti.
- 2) Vlastník nemovitosti, který se nachází v (hrozícím) úpadku, nechce vstoupit do oddlužení v rámci insolvenčního řízení. Je tomu tak proto, že stávající právní úprava mu nedává mnoho nadějí na záchranu domova, zatímco trh s komerčními „oddlužovacími“ službami překypuje nabídkami, které záchranu domova slibují.

V případě, kdy hodnota nemovitosti převyšuje dluhy a věřitelé by byli v rámci oddlužení uspokojeni ze 100 %, by přitom dávalo smysl, aby pokus o záchranu domova pomocí nájemní smlouvy nebo zpětného leasingu mohl být realizován v rámci oddlužení v insolvenčním řízení.¹²¹

Překážkou takového řešení však může být, že dle stávající právní úpravy dlužník nemá vliv na způsob zpeněžení svého majetku v rámci oddlužení, ať již se jedná o majetek zajištěný či nezajištěný. Pokud jde o majetek, který je předmětem zajištění, zásadní vliv na způsob jeho zpeněžení má zajištěný věřitel, který však zároveň nemá zvláštní zájem na tom, aby byla nemovitost zpeněžena podle přání dlužníka.

¹¹⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 105 VSPH 791/2023-169 ze dne 15. 1. 2024.

¹²⁰ „Samotná cenově výhodná koupě, která může být opodstatněna širokým spektrem skutečností, tak nemůže sama o sobě vzbuzovat pochybnosti o vlastnickém právu převodce, a to ani za situace, v níž je převodcem subjekt podnikající na trhu s nemovitostmi.“ Viz Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 71/2025 ze dne 23. 6. 2025.

¹²¹ Za zmínku v té souvislosti stojí, že například řecká právní úprava upravuje proces zpětného leasingu jako zákonem předvídaný způsob ochrany hlavního bydliště zranitelných dlužníků v oddlužení. Viz PSARAKIS & KEFALAS LAW FIRM. *Η ένοια του ευάλωτου οφειλέτη*. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.psarakislegal.com/846-evalwtos-ofeileths>. [citováno 2025-10-08].

Pokud by tedy dlužník vstupoval do oddlužení s tím, že má předběžnou dohodu s investorem, který by byl ochoten odkoupit nemovitost za částku potřebnou pro uspokojení 100 % všech přihlášených pohledávek a poskytnout dlužníkovi k nemovitosti nájemní právo, případně i právo zpětného odkupu, pak k takovému dlužníkem preferovanému prodeji v rámci oddlužení nemusí dojít. Velká míra nejistoty pak může dlužníka od takového pokusu odrazovat.

Využití zpětného leasingu pro dlužníky, kteří již do insolvenčního řízení vstoupili, někteří poskytovatelé nabízí.¹²² Bez právní regulace tohoto produktu je však i jeho využití v rámci oddlužení spojeno s riziky. Parametry nájemní smlouvy a slibu budoucího zpětného převodu totiž mohou klienty těchto služeb snadno přivést k dalšímu zadlužení, a to bez možnosti znovu požádat o oddlužení (§ 395 odst. 3 IZ).

4.9 Zpětný leasing jako nabídka pomoci

Lidé, kteří se pokusili řešit své dluhy a záchranu nemovitosti za pomoci nebankovních poskytovatelů půjček nebo zpětného leasingu, často popisují, že o své situaci jednali s člověkem, který vypadal, že jim chtěl upřímně pomoci a který si získal jejich důvěru. Jednání se změnilo po podpisu smluv nebo ještě později s novým poskytovatelem v rámci tzv. řetězení (sjednání nového úvěru/zpětného leasingu u nového poskytovatele za účelem refinancování dřívějšího produktu). Tyto zkušenosti klientů nelze paušálně hodnotit jako zjevnou neopatrnost a lehkovážnost. Jedná se o systémový problém, kdy „oddlužovací“ služby zaměřené na vlastníky nemovitostí cílí na získání důvěry lidí, kteří jsou v tísní, a nabízejí pomoc, nikoli však objektivní informace.

Z dohledatelných nabídek zpětného leasingu na internetu je patrné, že zprostředkování nebo poskytnutí zpětného leasingu je velmi často nabízeno jako **projekt pomoci, záchrany či oddlužení**. Důležitou součástí nabídek bývá **důraz na poradenství, pomoc a hledání řešení**. Nabídky jsou často zaměřeny na **získání důvěry v nezištnou pomoc** a svým jazykem nebo některými prvky (například informacemi o oddlužení podle insolvenčního zákona, odkazem na kalkulačky splátek) mohou připomínat nabídky neziskových organizací. Lze se setkat s tím, že společnost má poradenský charakter služeb vyjádřen ve svém názvu („Poradenské centrum finančních řešení při zadlužení“)¹²³ nebo deklaruje, že pomoc a poradenství poskytuje skrze svou neziskovou organizaci.¹²⁴

Některé nabídky se hlásí k tomu, že spolupracují s portály nabízejícími oddlužení podle insolvenčního zákona (www.ebankrot.cz)¹²⁵ nebo pocházejí od subjektů, které jsou **propojené s organizacemi, které jsou co do své právní formy neziskové a nabízejí oddlužení** (např. Dluhová a sociální poradna, z.s. - www.dluhovaporadna.cz, Nadační fond proti dluhové pasti - www.nfpdp.cz).¹²⁶ Takové

¹²² Takovou službu aktuálně nabízí například společnost NALIA, a.s., resp. Českomoravský finanční ústav, s.r.o. na webu www.bydlimdal.cz.

¹²³ *Dluhový slon*. Webové sídlo. Dostupné z: <https://dluhovyslon.cz/>. [citováno 2025-10-06].

¹²⁴ MMGF A. S. *Nadace Boj s dluhy, z.s.* Online. Dostupné z: <https://www.mmfg.cz/nadace-boj-s-dluhy/>. [citováno 2025-10-06].

¹²⁵ „Naše spolupracující advokátní kancelář se v rámci své činnosti také zaměřuje na oblast insolvenční a oddlužení a to v rámci projektu [ebankrot.cz](http://www.ebankrot.cz)“ - viz *Zachráníme bydlení.cz*. Webové sídlo. Dostupné z: <https://zachranimebydleni.cz/>. [citováno 2025-10-06].

¹²⁶ Statutární zástupce společnosti RATAR – invest s.r.o., která provozuje web www.zachrana-bydleni.cz, je zároveň zakladatelem a členem správní rady Nadačního fondu proti dluhové pasti (www.nfpdp.cz) a předsedou kontrolní komise STAVEBNÍHO A ROZVOJOVÉHO DRUŽSTVA POHODA (www.druzstvo-pohoda.cz). Členové správní rady společnosti Můj domov GROUP, a.s., která provozuje web www.mujsdomovgroup.cz a u níž jsme se v praxi setkali s poskytováním služby zpětného leasingu, jsou zároveň členy výboru spolku Dluhová a sociální poradna, z.s.

propojení je spojeno s rizikem, že zájemce o oddlužení z řad vlastníků nemovitostí nedostane nestrannou a nezištnou pomoc, kterou očekává.

Výrazně pomáhající nebo poradenský jazyk dohledatelných nabídek komerčních „oddlužovacích“ služeb může vyvolat dojem, že se jedná o nezávislé nebo nezištné poradenství a že daná služba je bezpečným a doporučeným řešením. Používanými formulacemi jsou například:

„zajišťujeme poradenství a pomoc“

„jsme tu, abychom vám pomohli“

„řešíme složité případy“

„pomáháme vám udržet střechu nad hlavou“

„podáváme pomocnou ruku“

„je důležité okamžitě kontaktovat odborníky, kteří vám mohou pomoci s bojem o vaši nemovitost“

„pomůžeme vám najít konkrétní řešení“

„hledáme řešení, které zabrání ztrátě vašeho bydlení“

„pomáháme, kde ostatní končí“

„klid a jistota zachování domova“

Nabídky koncipované tímto způsobem jsou zaměřeny na **získání důvěry** potenciálního klienta tím, že mu nabízejí **nestrannou pomoc nebo hájení jeho zájmů** (pomoc s bojem za jeho nemovitost, podání pomocné ruky...) a podporují představu, že potenciální zájemce se **může bezpečně svěřit do rukou odborníků či poradců, kteří najdou vhodné řešení**. Vzhledem k tomu, že tyto nabídky jsou určeny lidem ve finanční tísní, kteří řeší krizovou situaci a jejich kritické uvažování a úsudek jsou v důsledku toho oslabeny, lze tento způsob získávání důvěry hodnotit jako **klamavý a zneužívající**.

Zájemci o pomoc či záchranu se tímto způsobem zastírá, že navržené řešení je vedeno obchodním zájmem osoby, která vystupuje v roli poradce, že tato osoba získá z dojednaného obchodu provize za zprostředkování nebo je personálně či majetkově propojena se subjektem, který nakonec řešení poskytne s cílem maximalizovat svůj zisk. V tomto kontextu je pak třeba hodnotit i případnou nedostatečnou obezřetnost lidí při podpisu smluvních dokumentů, které mohou být připravovány, předkládány a vysvětlovány „poradci“, kteří zneužívajícími praktikami získali důvěru svých klientů.

4.10 Jak často dochází ke zpětné koupě

Provedli jsme dílčí zkoumání, v jaké míře dojde k uplatnění práva zpětné koupě ze strany původního vlastníka (fyzické osoby) v rámci zpětného leasingu nabízeného společností CFG Real Estate a.s. (či dříve CFG SE). Tento produkt by dle veřejně dostupných informací již touto společností v současnosti neměl být nabízen. Do nedávna nicméně společnost CFG Real Estate a.s. uváděla na svých stránkách *„Nabízíme právo zpětné koupě až do pětiletého horizontu s fixní prodejní částkou.“*¹²⁷ Dále se zde uvádělo: *„Na nemovitosti vážne exekuce, zesplatněná hypotéka či jiný závazek a Vy ji chcete nadále využívat?“* (...) *„Pokud jsou Vaše závazky v rozumné míře vůči hodnotě Vaší nemovitosti, jsme schopni*

(www.dluhovaporadna.cz). Zmíněné neziskové organizace nejsou poskytovateli sociálních služeb a nezveřejňují transparentní informace o tom, z jakých zdrojů financují svou činnost.

¹²⁷ Původní webové stránky: <https://cfgrealestate.cz/vykupy-nemovitosti-2/>. Je třeba si zobrazit historickou verzi stránek z roku 2024 s využitím webového archivu, např. web.archive.org.

Vám nabídnout refinancování závazků." (...) „Nabídka bude obsahovat výši prodejní ceny, částku pro zpětný prodej a výši nájemného.“¹²⁸ Máme tedy za to, že se v daném případě jednalo o zpětný leasing, o čemž svědčily také podrobnější informace zjistitelné ke konkrétním případům v katastru nemovitostí. Toto je však třeba vnímat s výhradou, že z katastru nemovitostí nemusejí být zjevné všechny potřebné souvislosti umožňující komplexní posouzení konkrétních případů.

Zkoumání bylo provedeno na náhodném vzorku 37 nemovitostí, které dříve vlastnila tato společnost a posléze je převedla na jinou osobu. Je nicméně třeba si uvědomit, že nikoli ve všech případech nutně muselo jít o případy tzv. zpětného leasingu, kdy původní vlastník (fyzická osoba) převedl svou nemovitost na tuto společnost (či dříve její matku CFG SE) se současným zřízením práva zpětné koupě. Ve zkoumaném vzorku jsou také nemovitosti, které společnost CFG Real Estate a.s. (či její matka CFG SE) koupila v rámci zpeněžování zajištěných nemovitostí v insolvenčních řízeních (jedná se s jistotou o minimálně 4 nemovitosti ve vzorku). Vzorek skutečně reprezentující případy zpětného leasingu bude tedy nižší. Přesný počet není možné zjistit bez detailního zkoumání kupních smluv v rámci placených služeb katastru nemovitostí.

Ve zkoumaném vzorku byla nicméně nalezena pouze 1 nemovitost, která se nakonec vrátila původnímu vlastníkov. Dále byly nalezeny 3 nemovitosti, jejichž vlastníkem se nakonec stal některý z původních spoluvlastníků či osoba, která může být vzhledem ke shodě příjmení rodinným příslušníkem původního vlastníka. Míru uplatnění práva zpětné koupě lze tedy bez ohledu na neurčitost zkoumaného vzorku hodnotit jako poměrně nízkou.

Pokud blíže analyzujeme jediný případ, v němž došlo k navrácení nemovitosti původnímu vlastníkov, dospějeme k následujícímu přehledu postupně realizovaných transakcí.

Tabulka 9: Reálný případ navrácení nemovitosti při zpětném leasingu

Strana 1	Strana 2	Datum	Předmět smlouvy	Cena
Klient	Bytové družstvo BOHEMICA	18. 4. 2019	Vklad nemovitosti do družstva	194 442 Kč (započteno na další členský vklad)
Bytové družstvo BOHEMICA	CFG SE	2. 9. 2019	Prodej nemovitosti	4 657 622 Kč
CFG SE	CFG Real Estate a.s.	26. 8. 2020	Prodej nemovitosti	4 657 622 Kč
CFG Real Estate a.s.	Klient	24. 11. 2022	Prodej nemovitosti	6 700 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování z reálných dat.

V dané souvislosti je třeba upřesnit, že totožná osoba původního i konečného vlastníka byla vedlejším účastníkem kupní smlouvy mezi Bytovým družstvem BOHEMICA a CFG SE ze dne 2. 9. 2019. Níže uvedená tabulka zachycuje, jak bylo s kupní cenou podle této smlouvy naloženo.

¹²⁸ Původní webové stránky: <https://cfgrealestate.cz/vykupy-nemovitosti-2/>. Je třeba si zobrazit historickou verzi stránek z roku 2024 s využitím webového archivu, např. web.archive.org.

Tabulka 10: Příklad navrácení nemovitosti při zpětném leasingu – vývoj kupní ceny

Celková kupní cena	4 657 622 Kč
Použito na úhradu dluhu původního vlastníka za bytovým družstvem	1 875 558 Kč
Použito na úhradu dluhu bytového družstva za bankou	2 543 693 Kč
Daň z převodu nemovitostí	178 000 Kč
Náklady kupujícího a provize realitnímu makléři	60 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování z reálných dat.

S ohledem na výše uvedené se lze domnívat, že původnímu vlastníku mohla být v souvislosti s převodem nemovitostí dána k dispozici maximálně částka 2 070 000 (součet částky, která se započítala na další členský vklad, a částky z kupní ceny na úhradu jeho dluhů za družstvem). Zároveň jí bylo dle kupní smlouvy mezi Bytovým družstvem BOHEMICA a CFG SE ze dne 2. 9. 2019 jako vedlejšímu účastníkovi zřízeno právo zpětné koupě na dobu 3 let. Výše úplaty pro zpětnou koupě měla být stanovena na základě „Odhadu aktuální tržní hodnoty“, a to Znaleckým a expertním institutem Praha, s.r.o., IČO: 03270084 (dnes má tato společnost obchodní firmu SUNNY ENTERPRISE s.r.o.). O něco málo později než za 3 roky původní vlastník nemovitost také skutečně zpětně odkoupil, a to za cenu 6 700 000 Kč. Tato cena byla více než trojnásobně vyšší, než kolik původní vlastník patrně reálně mohl dostat k dispozici (přesně to však není možné z dostupných podkladů zjistit). Zároveň je z kupní smlouvy ze dne 2. 9. 2019 zjevné, že právo zpětné koupě bylo podmíněno tím, že bude původní vlastník řádně hradit nájemné ze smlouvy o nájmu, která měla být uzavřena dne 28. 8. 2019 mezi ním jako nájemcem a společností CFG SE jako pronajímatelem. Není nicméně zřejmé, kolik původní vlastník za dobu trvání nájmu na nájemném celkově zaplatil.

Další zajímavý prvek, který jsme vypožadovali obecně ve vzorových smluvních dokumentacích společnosti CFG Real Estate a.s., je okolnost, že právo zpětné koupě bylo zpravidla sjednáno jako dočasné a pouze jako obligační (tedy neúčinné vůči případnému dalšímu nabyvateli).

Obrázek 15: Vzorová smluvní dokumentace společnosti CFG Real Estate a.s.: Právo zpětné koupě

- 9.1. Smluvní strany si sjednávají vedlejším ujednáním při kupní smlouvě právo zpětné koupě, na základě něhož straně kupující vzniká povinnost převést předmět převodu na stranu prodávající za úplaty zpět, a to na základě písemné žádosti strany prodávající učiněné písemně nejméně dva měsíce před ukončením první, druhé, třetí, čtvrté i páté lhůty tj. první, druhý, třetí, čtvrtý i pátý rok, v souladu s čl. IX. bod 9.5. této Smlouvy.
- 9.2. Právo zpětné koupě se zřizuje na dobu 5 let od data uzavření této Smlouvy, přičemž toto právo nebude zřizováno jako právo věcné. Po uplynutí této lhůty právo zpětné koupě zaniká.

Zdroj: Vzorová smluvní dokumentace společnosti CFG Real Estate a.s.

Taktéž jsme vypožadovali, že krom požadavku na trvání nájmu byla zpravidla ujednána také řada dalších důvodů, kdy původní vlastník právo zpětné koupě pozbývá. Právo zpětné koupě tedy mohlo například zaniknout při zahájení exekuce vůči původnímu vlastníku, a to třeba i k vymození bagatelní pohledávky, případně při pouhém prodlení s úhradou části nájemného po dobu delší než 30 dnů.

Obrázek 16: Vzorová smluvní dokumentace společnosti CFG Real Estate a.s.: Pozbytí práva zpětné koupě

- 9.4. Smluvní strany se dohodly, že prodávající právo zpětné koupě dle článku IX. této Smlouvy pozbývá, pokud nastane některá z těchto skutečností:
- a) Vůči prodávající bude zahájeno exekuční řízení dle zákona č. 120/2001 Sb. Exekučního řádu nebo výkon rozhodnutí dle zákona č. 99/1963 Sb. Občanského soudního řádu;
 - b) Vůči prodávající bude zahájeno insolvenční řízení dle zákona č. 182/2006 Sb. O úpadku a způsobech jeho řešení.
 - c) Strana prodávající bude v prodlení s úhradou nájemného či její části, sjednaného na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi stranou prodávající a kupující v den podpisu této Smlouvy, po dobu delší než 30 dnů.

Zdroj: Vzorová smluvní dokumentace společnosti CFG Real Estate a.s.

Vše výše uvedené samozřejmě platí s výhradou, že nikoli všechny potřebné souvislosti mohou být zjevné z katastru nemovitostí. Dané aspekty zde uvádíme především na ukázkou složitosti příslušných transakcí. Z podaného popisu nutně nevyplyvá, že v daném případě muselo dojít k jakémukoli porušení zákona. Na základě provedeného dílčího zkoumání lze nicméně míru uplatnění práva zpětné koupě v rámci zkoumaného vzorku nemovitostí dříve převedených na společnost CFG Real Estate a.s. (či dříve CFG SE) hodnotit jako poměrně nízkou. Obecně se přitom podmínky pro zpětný odkup jeví jako velmi náročné.

4.11 Jaké jsou možnosti ochrany a jejich limity

Pokud pomineme možnost, že by některé formy zpětného leasingu mohly být posouzeny jako spotřebitelský úvěr, je účastník těchto transakcí chráněn jen proti hrubému nepoměru ve vzájemných plněních. To znamená, že účastník musí být zkrácen alespoň o cca 50 % (neúměrné zkrácení, lichva), přičemž právní obrana naráží v praxi na řadu limitů.

Někteří poskytovatelé si hranici neúměrného zkrácení hlídají a v kupních smlouvách nastavují kupní cenu tak, aby dosahovala alespoň cca 55 % hodnoty nemovitosti. To samo o sobě nutně neznamená, že k neúměrnému zkrácení nedošlo. Kupní cena nemusí být vždy celá vyplacena klientovi, část z ní může být započítávána například na zprostředkovatelské provize, paušální náhrady nákladů apod. Někteří poskytovatelé se jistí tím, že s klientem uzavírají i dohodu o vypořádání, která řeší klientův budoucí nárok na doplatek. Taková ujednání však mohou být neurčitá nebo závislá na okolnostech, které klient nemůže ovlivnit (například na tom, za jakou cenu poskytovatel v budoucnu nemovitost přeprodá). V takových případech **nemusí být úplně jednoduché prokázat hrubý nepoměr vzájemných plnění, který může být patrný až při zhodnocení komplexu několika samostatně uzavřených smluv**. Obranu může zkomplikovat i to, že v některých případech klienti těchto služeb nemají k dispozici úplnou smluvní dokumentaci (např. proto, že ji při podpisu neobdrželi, přičemž z katastru nemovitostí lze opatřit jen kopii kupní smlouvy).

Práva z neúměrného zkrácení zkrácené straně nenáleží, pokud se tato strana ve smlouvě daných práv výslovně vzdala a souhlasila s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena byla nebo musela být známa (§ 1794 odst. 2 OZ). Ve smlouvách se tak lze hojně setkat s prohlášeními, kterými se klient svých práv z neúměrného zkrácení vzdává.

Ve smlouvách také může být manipulováno s hodnotou nemovitosti, která může být podhodnocena, takže poměr vzájemných plnění vypadá dobře a smlouva působí nenapadnutelně, pokud klient skutečnou cenu nemovitosti nezná.

Možnost uplatnění práv z neúměrného zkrácení je limitováno lhůtou **jednoho roku od uzavření smlouvy**. To je doba, v níž příjemce leasingu často ještě věří v záchranu nemovitosti. Důsledky celé transakce si může uvědomit až v době skončení nájmu, tedy s větším časovým odstupem (obvykle 1–5 let od uzavření kupní smlouvy).

Po uplynutí lhůty jednoho roku od uzavření smluv lze namítat neplatnost smluv z důvodu **lichvy**, kdy je třeba prokázat kromě hrubého nepoměru ve vzájemných plněních také zneužití tísně zkrácené strany. Jednodušší to může být v případech, kdy je z uzavřených smluv patrné, že financování bylo určeno na úhradu dřívějších dluhů příjemce leasingu, které již byly předmětem exekučního vymáhání.

Limitujícím faktorem jakékoli obrany však vždy je existence zástavního práva třetí osoby (investora) váznoucího na předmětné nemovitosti, případně skutečnost, že nemovitost již byla po skončení leasingu přeprodána.

Obecně platí, že zapsaný stav v katastru nemovitostí svědčí ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty **v dobré víře** od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu (§ 984 OZ). Pokud poskytovatel leasingu financoval výkup nemovitosti úvěrem od investora a zřídil v jeho prospěch zástavní právo k předmětné nemovitosti, lze existenci takového zástavního práva zpochybnit jen tehdy, podaří-li se prokázat, že investor při sjednání zástavní smlouvy nebyl v dobré víře ve stav zapsaný v katastru nemovitostí. Investor v pozici zástavního věřitele však nemusí být v praxi informován o detailech transakce (např. že účelem zajišťovaného úvěru je komerční poskytnutí oddlužovacích služeb a že součástí daného obchodního modelu je zneužití tísně zadlužené osoby), takže nemusí mít pochybnosti o tom, zda je zapsaný vlastník skutečným vlastníkem předmětné nemovitosti. Pro příjemce leasingu bude zpravidla obtížné takovou obeznámenost třetí strany prokázat.

Obdobný problém nastává v případech, kdy po skončení leasingu už došlo k převodu nemovitosti na třetí osobu. Vlastnictví nového vlastníka nebude možné zpochybnit na základě argumentu, že nabyt nemovitost od nevlastníka, pokud nový vlastník jednal v dobré víře v zapsaný stav v katastru nemovitostí.

Absenci dobré víry v případě zatížení nebo dalšího převodu nemovitosti by snad bylo možné úspěšně dovozovat v případech, kdy byla nemovitost dále převedena či zatížena ve prospěch osoby, která je s kontrahentem určitým způsobem propojena.

5 Zpětný leasing bytových družstev

5.1 Obecně o zpětném leasingu bytových družstev

Protože některé modely jsou postaveny na tom, že zpětný leasing poskytují bytová družstva, věnuje se následující kapitola situacím, kdy zpětný leasing soustavně nabízí a poskytuje bytové družstvo.

Bytová družstva, která poskytují zpětný leasing, mohou nabídnout jako přidanou hodnotu „družstevní bydlení“, a tedy představu, že příjemce leasingu bude i nadále vlastníkem (družstevní) nemovitosti. Často pracují s pojmem „anuita“, který je lidem do určité míry srozumitelný a odvádí pozornost od odlišností nabízeného produktu od běžného družstevního bydlení.

Bytová družstva často spolupracují s profesionálním zprostředkovatelem a profesionálním investorem (úvěrovou společností apod.), s nimiž mohou být i personálně propojena. Bytové družstvo nemusí účetně vytvářet zisk, za svou činnost nicméně úplatu přijímá. Kromě poplatku pro zprostředkovatele může od svých klientů vybírat různé vstupní a transakční poplatky, příjem družstvu plyne také z nájemného. Další příjem může družstvu plynout v podobě poplatku na paušální náklady spojené s převodem nebo dalším převodem nemovitosti.

Bytové družstvo se obvykle na poskytování zpětného leasingu specializuje (jedná se o jeho hlavní činnost), což nemusí být popsáno ve stanovách, lze to však dovodit z nabídek a z výpisů vlastněných nemovitostí (jedná se o bytové domy, byty a spoluvlastnické podíly na nejrozličnějších místech v ČR, které bytové družstvo většinou nevlastní dlouhodobě).

5.2 Charakteristika zpětného leasingu bytových družstev

Pokud bylo výše uvedeno, že pro případy moderní lichvy je příznačná jistá složitost, kvůli které problém nelze redukovat jednoduše na sjednání nemravného úroku z úvěru, platí to o to více v případě financování poskytovaného bytovými družstvy.

Samotné angažmá bytových družstev v oblasti financování zadlužených osob může působit překvapivě. Hlavní činnost bytových družstev je zákonem omezena na zajišťování bytových potřeb členů neziskovým způsobem, jinou činnost může bytové družstvo vykonávat jen jako činnost vedlejší, pokud tím neohrozí svou činnost hlavní.¹²⁹ Použití případného zisku je omezeno tímto účelem.¹³⁰ Právní forma bytového družstva se tak zdá být nevhodná pro činnost, jejímž účelem je dosahování zisku z obchodu se zadluženými lidmi. Tyto limity bytového družstva však mohou být v praxi do jisté míry kompenzovány zapojením dalších subjektů, které v nakládání se ziskem omezeny nejsou (zprostředkovatelé, investoři). Vzniká tím složitější struktura vztahů, v níž neexistuje jedna jednoduchá rovnice poukazující na hrubý nepoměr vzájemných plnění.

Svou pomoc s refinancováním dluhů bytová družstva prezentují jako výkup nemovitosti (zpravidla již zatížené zástavním právem nebo exekucí) a umožnění družstevního bydlení v ní. Bytové družstvo načerpá finanční prostředky pro vyplacení dluhů, odkoupí nemovitost, přijme dosavadního vlastníka za svého člena a nechá ho splácet dluh převzatý družstvem ve formě nájemného nebo ve formě anuitní splátky vedle nájemného. Po jeho doplacení se nemovitost převede zpět původnímu vlastníkovi.

¹²⁹ § 727 odst. 1 a 2 ZOK ve spojení s § 744 ZOK.

¹³⁰ Hlavní činnost bytových družstev vymezuje § 727 odst. 1 a 2 ZOK. Za určitých podmínek (§ 750 ZOK) smí bytové družstvo také rozdělit zisk mezi své členy.

Finanční prostředky pro výkup nemovitosti bytová družstva čerpají z úvěrů a náklady na splátky těchto úvěrů přenáší na člena. Jedná se o způsob, jakým se zadlužený člověk, který je coby spotřebitel neúvěruschopný, dostane k úvěrovému financování, aniž by byl sám stranou smlouvy o úvěru. Úvěr přebírá bytové družstvo a náklady na tento úvěr promítá do nájemného nebo anuitních splátek.

Nájemní smlouva s bytovým družstvem se uzavírá na dobu neurčitou (u bytových družstev se jedná o zákonnou povinnost), transakce je však často míněna jako dočasná: má členovi družstva pomoci překlenout přechodné období, kdy pro něj není dostupné bankovní financování, a zbavit nemovitost dluhů, které ji zatěžují. V co nejkratší době se pak plánuje refinancování celého dluhu bankovní hypotékou.

Výhodou zpětného leasingu prostřednictvím bytových družstev je, že klientovi lze pro řešení jeho problému nabídnout více než jen obyčejný nájem. Členství v bytovém družstvu spojené s právem nájmu je obecně ve společnosti vnímáno jako blízké osobnímu vlastnictví bytu. Představuje vysokou míru jistoty bydlení na nekomerčním principu s omezenými průběžnými náklady. Běžně se mluví o „družstevním vlastnictví“, což umožňuje prezentovat družstevní zpětný leasing tak, že člen družstva bude nadále vlastníkem nemovitosti.

Důraz na to, že člen družstva bude nadále vlastníkem nemovitosti, pak umožňuje prezentovat celou transakci tak, že ji zájemce o tento typ financování chápe jako půjčku. Např. paní M. v článku pro web *investigace.cz* vypověděla, že netušila, že svůj dům družstvu prodává: „*Dům jsem jim sice odprodala, ale oni mi to podali tak, že ten barák bude můj a já jim jen budu splácet půjčku.*“¹³¹ Advokát zastupující klienty bytových družstev Jak bydlet doma tlumočí v článku Deníku N zkušenosti svých klientů: „*Většina klientů, jejichž případy řešíme, netušila, že nemovitosti prodávají.*“¹³² Také některé veřejné prezentace zpětného leasingu zastírají rozdíl mezi výkupem, zpětným leasingem a půjčkou, když nabízejí nebo nabízejí „řešení dluhů sloučením půjček“¹³³ a „hypotéku formou nájmu“.¹³⁴

Zpětný leasing poskytovaný bytovými družstvy může také těžit z toho, že působí jako neziskový a důvěryhodný. V laickém povědomí je přítomna představa, že činnost bytových družstev podléhá zákonu a že velká část společnosti bez obav investuje do bydlení v družstevních bytech. Jak s touto představou nabídky družstev pracují, lze vyčíst z některých prezentací: „*Je v tom háček? Ne. Družstevní bydlení je definováno v zákoně tudíž se nemusíte bát.*“¹³⁵ „*Každý z nás zná někoho, kdy bydlí v družstevním bytě.*“¹³⁶

U některých bytových družstev, jak uvidíme, existuje rozpor mezi tím, co oficiálně nabízejí a tím, co ve skutečnosti poskytují. Odlišné pak ještě v každém konkrétním případě může být to, jak je zástupci družstva transakce vysvětlena zájemci, resp. jak jí zájemce rozumí.

¹³¹ ŠTURMOVÁ, Barbora. *Komu patří Česko: Chtěli zachránit svůj dům, stejně o něj přišli. Družstvo využilo lidi ve finanční nouzi.* Online. *Investigace.cz*, 22. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.investigace.cz/jak-bydlet-doma/>. [citováno 2025-10-08].

¹³² HRADÍLKOVÁ BARTOVÁ, Eliška; BEZDĚKOVÁ, Iva. „*Byznys s marnou nadějí. Příběh ukazuje, jak přijít o dům.*“ Online. *Deník N*, 18. 3. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1673962/cekate-pomoc-v-tezke-situaci-prijdete-o-dum-odhalujeme-skryty-byznys/?cst=3e4966f70ec295b2fd602a3337cccf12b5e733e43252d4aed5e3c48210f15634>. [citováno 2025-09-12].

¹³³ MMFG A. S. *Oddlužení.* Online. Dostupné z: <https://www.mmfg.cz/oddluzeni/>. [citováno 2025-09-06].

¹³⁴ Naleznete ve starší verzi webu v záložce financování - řešení bydlení - na webu: <https://web.archive.org/web/20250319144028/https://www.mmfg.cz/oddluzeni/>.

¹³⁵ *Financujeme.to.* Webové sídlo. Dostupné z: <https://financujemeto.cz/>. [citováno 2025-09-26].

¹³⁶ *Jak bydlet doma.* Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.jakbydletdoma.cz/>. [citováno 2025-09-26].

5.3 Analýza některých nabídek družstevního financování

Z bytových družstev, s kterými jsme se v praxi setkali v souvislosti s výkupem nemovitostí od zadlužených vlastníků, ne všechna nabízí své služby veřejně. Některé projekty však veřejně nabízené jsou. V době přípravy této studie (říjen 2025) jsme hledali na webu veřejně dostupné nabídky bytových družstev na pomoc s financováním dluhů a exekucí. Dále uvádíme webové prezentace projektů, které jsme dohledali, včetně jejich hlavních sdělení.

Našli jsme weby, které propagují přímo projekty bytových družstev – patří sem nabídky bytových družstev Jak bydlet doma (www.jakbydletdoma.cz) a Stavebních a rozvojových družstev pohoda (www.druzstvo-pohoda.cz). Další webové prezentace nabízejí poradenství a zprostředkování širšího portfolia služeb, mezi nimi i konsolidaci závazků s družstevním bydlením. U těchto nabídek není z webové prezentace zřejmá spojitost s konkrétními bytovými družstvy. Patří sem web společnosti Centrum podpory bydlení s.r.o.: www.financujemeto.cz, web společnosti Poradenské centrum finančních řešení při zadlužení, s. r. o.: www.dluhovyslon.cz, web akciové společnosti Z BRYNDY, a.s. www.zbryndy.cz nebo web zprostředkovatelů z řad fyzických osob: www.kvuliabydleni.cz.

Typické pro tento druhý typ nabídek je, že se prezentují jako poradenská služba a zároveň i jako někdo, kdo dokáže zařídit nebankovní financování a záchranu bydlení. Nabídky zahrnují zpravidla bezplatnou konzultaci a pomoc, profesionální podporu a expertní poradenství, bezplatné finanční, právní nebo dokonce i psychologické poradenství. Poradenské zaměření je někdy podpořeno přímo názvem subjektu, který za prezentací stojí („poradenské centrum“). V této souvislosti je vhodné zmínit také Nadační fond proti dluhové pasti (www.nfpdp.cz), který mimo jiné slibuje pomoc se zastavením exekuce po doručení dražební vyhlášky a obesílá vlastníky nemovitostí, jejichž bytová situace je ohrožena exekucí.¹³⁷ Na svých webových stránkách družstevní financování nenabízí, podle svého zakladatele však má nadační fond sdružovat partnery z oblasti finančního trhu a spolupracovat s bytovými družstvy.¹³⁸

Nabídka pomoci nebo poradenství, která budí dojem nezávislosti, se tak často prolíná s nabídkou družstevního financování, které může přinášet majetkový prospěch osobám, s nimiž poradenské centrum či zprostředkovatel spolupracuje.

5.3.1 Bytová družstva Jak bydlet doma

Webová prezentace bytových družstev Jak bydlet doma (www.jakbydletdoma.cz) nabízí sekci jak pro zájemce o financování („Řeším bydlení“), tak pro investory („Investiční příležitost“). Ve vztahu k zájemcům o financování web uvádí příklady situací, v nichž může bytové družstvo pomoci: obavy o bydlení kvůli nevýhodné hypotéce, energetické krizi nebo finanční tísní.

¹³⁷ „OBDŘELI JSTE VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ EXEKUCE NEBO DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU?“ „PŘIŠEL VÁM OD NÁS DOPIS? Odstraňujeme důsledky dopadající na osoby, které jsou v ohrožení bytové situace způsobené exekucemi jejich nemovitostí sloužících k bydlení.“ Viz Nadační fond proti dluhové pasti. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.nfpdp.cz/>. [citováno 2025-10-06].

¹³⁸ „Nucené dražby jsou podle nás neetické. Lidé jsou v časové tísní, exekutoři na ně vyvíjejí nátlak a oni nemají prostředky, aby se mohli účinně bránit. V takových případech dochází k prodeji jejich majetku hluboko pod jeho skutečnou cenou. My sdružujeme certifikované partnery z oblasti finančního trhu, kteří navrhnou to nejlepší řešení, jak se dostat z dluhové pasti a spolupracujeme s bytovými družstvy, která jsou schopna případně pokrýt bytové potřeby,“ vysvětlil Jan Sedláček férovou výhodou pomoci prostřednictvím fondu. Viz <https://e-news.cz/tz/lide-v-exekuci-uz-nemusi-prijit-o-strechu-nad-hlavou/> nebo: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/lide-postizeni-exekuci-uz-nemusi-prijit-o-strechu-nad-hlavou-pomaha-jim-nadacni-fond-proti-dluhove-pasti/>.

Družstevní financování bytových družstev Jak bydlet doma názorně vysvětluje video plné přehledných ilustrací, které uvádí následující informace:

„Řekněme si to hlavní o družstvu Jak bydlet doma. Za prvé: jde o to, umožnit lidem, kterým banka neumožní z nějakého důvodu získat hypotéku bydlet ve vlastní nemovitosti formou družstevního podílu a tuto nemovitost si postupně splatit formou nájmu. Za druhé: umožňujeme také lidem potýkajícím se s dluhy, kteří vlastní nemovitosti, ji prodat družstvu, uhradit tak své dluhy a nemovitost postupně splácet formou nájmu. Proč by se člověk měl rozhodnout pro družstevní bydlení? Protože oproti obyčejnému nájmu bude tato nemovitost jednou vaše. Je to vlastně podobné jako u hypotéky. Přitom bydlení v družstvu má oproti hypotéce mnoho výhod. Každý z nás zná někoho, kdy bydlí v družstevním bytě. Nemusíte se o nic starat - problémy se střechou, údržba domu, výměna kotle, problémy s vyúčtováním vody... Družstvo za vás všechny tyto problémy řeší.“

Dle videa klient bude družstvu **splácet**. Uvádí se, že klient bude **splácet nemovitost**, a také, že ji bude **postupně splácet formou nájmu**. Dle videa se družstevní bydlení od obyčejného nájmu liší tím, že na rozdíl od obyčejného nájmu **bude tato nemovitost jednou vaše**. Říká se také, že je to vlastně **podobné jako u hypotéky**.

Kromě informací ve videu web slibuje „**časem převod do osobního vlastnictví**.“ Web také mluví o **splácení anuity**: „Anuitu můžete splácet prostřednictvím dalších členských vkladů.“ Uvádí také, že: „**Jak cenu splatíte, dům máte v osobním vlastnictví**.“

V informacích pro investory web mluví o měsíčních splátkách nájemníků, které zajistí znovunabytí vlastnických práv na nemovitost a kterými si nájemníci postupně převedou bydlení do osobního vlastnictví.¹³⁹

Web se nijak nevěnuje otázce finanční náročnosti splácení, výši úroku, nebo potřebě mít pro splácení dostatečný příjem. Uvádí pouze obecné tvrzení, že se jedná o **cenově výhodnější alternativu hypotéky**.

Zajímavé je, že ve vztahu k zájemcům o financování web uvádí jako jednu z předních výhod, že se družstvo postará o všechny opravy a člen družstva nemusí řešit údržbu. Naopak v sekci pro investory se uvádí, že investor získá nájemce, kteří jsou zainteresovaní na údržbě nemovitosti.

Web se hrdě hlásí k tomu, že projekt bytových družstev patří do finanční skupiny MMGFG. Odkazuje se zde na webovou prezentaci mmgfg.cz, která v sekci „Financování“ nabízí nebo nabízela sloučení půjček a oddlužení nemovitosti či „hypotéku formou nájmu“.¹⁴⁰

5.3.2 Stavebních a rozvojových družstev POHODA

Web Stavebních a rozvojových družstev POHODA (www.druzstvo-pohoda.cz)¹⁴¹ zdůrazňuje především tradici, důvěryhodnost a výhody družstevnictví a družstevního vlastnictví obecně. Níže v sekci „Proč si vybrat právě nás“ pak uvádí výčet situací, s nimiž bytová družstva dokáží pomoci: „*Potřebujete pomoc*

¹³⁹ „Platby od nájemníků zajišťují návratnost investice investorům a znovu nabývají svých vlastnických práv na nemovitost. Neplacící nájemníky nahrazujeme novými, kteří mají zájem o družstevní bydlení s možností měsíčních splátek, kterými postupně převedou bydlení do osobního vlastnictví.“ Viz JAK BYDLET DOMA. Investiční příležitosti. Online. Dostupné z: <https://www.jakbydletdoma.cz/investori/>. [citováno 2025-10-06].

¹⁴⁰ Naleznete ve starší verzi webu MMGFG.CZ: <http://web.archive.org/web/20250401133510/https://www.mmgfg.cz/>.

¹⁴¹ SRD POHODA. Webové sídlo. Dostupné z: <https://druzstvo-pohoda.cz/>. [citováno 2025-10-06].

s vyplacení exekucí váznoucích na nemovitost?" „Hrozí Vám dražba nemovitosti?" „Hrozí Vám prodej nemovitosti v rámci insolvenčního řízení?"

Web nabízí vyplacení exekucí, výkup a převod nemovitosti „do Vašeho družstevního vlastnictví". Také tento web mluví o **splácení**, a to o **splácení úvěru**, který je poskytnut družstvu. *„Dlužníkem banky je družstvo a úvěr je splácen družstevníky družstva."* Web vysvětluje, jak může družstvo zajistit financování někomu, kdo je v exekuci: *„Naše družstvo nabízí **financování družstevního bydlení z úvěrů poskytnutých družstvu**. Proto jsme Vám schopni pomoci, pokud je na Vás nebo Vaši nemovitost vedeno exekuční řízení."*

Dle informací na webu si družstvo půjčuje **u banky**.

Web se nijak nevěnuje otázce finanční náročnosti splácení, výši úroku, nebo potřebě mít pro splácení dostatečný příjem. Pokud jde o cenu služby, zabývá se jen porovnáním družstevního bytu a bytu pořízeného na hypotéku: *„Nákup družstevního podílu ... dnes na realitním trhu vyjde o několik procent levněji než pořízení pomocí běžné hypotéky."*

5.3.3 Centrum podpory bydlení s.r.o.

Web www.financujemeto.cz/www.financujeme.to¹⁴² společnosti Centrum podpory bydlení s.r.o. nabízí pomoc lidem, kterým nepůjčí banka, chtějí se zbavit dluhů a zůstat bydlet ve svém. Nabídka členství v družstvu je adresována vlastníkům domů a bytů, kteří potřebují vyřešit finanční problémy, nezvládají splácet hypotéku nebo jiné splátky, včetně těch, kteří mají exekuce. Součástí nabídky je pomoc s exekucí a oddlužením nemovitosti (*„Jsme odborníci na exekuce a pomůžeme Vám s oddlužením Vaší nemovitosti."*) Zároveň se uvádí, že není třeba dokládat příjem.

Web nabízí **převedení bytu zpět do osobního vlastnictví** a **postupné splácení tzv. anuity**: *„Družstvo za Vás zaplatí vaše pohledávky a Vy budete postupně splácet tzv. anuitu. S nemovitostí můžete nakládat jako vlastník, lze ji prodat i během splácení anuity."* *„Byt si můžete převést do osobního vlastnictví."* Dokonce se uvádí, že člověk po vstupu do družstva zůstává majitelem nemovitosti a může ji kdykoli prodat: *„Můžu nemovitost po vstupu do družstva prodat? Ano. Zůstáváte majitelem nemovitosti a můžete s ní takto i nakládat. V nemovitosti můžete bydlet, můžete jí pronajímat a dokonce jí i bez souhlasu družstva prodat."*

Web neuvádí žádné podrobnosti o ceně tohoto financování, zda si bytové družstvo bere úvěr, zda bankovní či nebankovní. Neporovnává cenovou výhodnost družstevního nájmu s bankovním financováním, dává však do kontrastu možný problém s neschopností splácet u banky a jistotu družstevního bydlení: *„Družstevní bydlení má mnoho výhod a jednou z nich je i fakt, že máte **jistotu vlastního bydlení**. Nemusíte se bát neschopnosti splácet úvěr u banky."* V podstatě tedy sděluje, že u družstva problém s neschopností splácet nenastává. To je podpořeno dalšími detaily ohledně splácení anuity: *„Anuitu budete splácet tempem, jaké Vám bude příjemné."*

Kromě družstevního bydlení společnost nabízí výměnu nemovitostí (stěhování do menšího), výkup nemovitostí a podílů, finanční rentu z nemovitosti a podnikatelské úvěry.

¹⁴² *Financujeme.to*. Webové sídlo. Dostupné z: <https://financujemeto.cz/>. [citováno 2025-09-26].

5.3.4 Poradenské centrum finančních řešení při zadlužení, s.r.o.

Prezentace Poradenského centra finančních řešení při zadlužení, s.r.o. (www.dluhovyslon.cz)¹⁴³ nabízí pomoc lidem s dluhy, exekucemi i novým bydlením, přičemž nabízí v první řadě poradenství (hlavní stránka webu nabízí pouze volbu „chci poradit“ vedoucí ke kontaktnímu formuláři). Neziskově poradenské zaměření tohoto webu podporují věty jako: „*Jsme tu pro vás. S respektem, bez souzení.*“ Web také odkazuje na kalkulačtor splátek pro oddlužení plněním splátkového kalendáře. Mezi situace, s nimiž web nabízí pomoc, patří: nezvládání splácení půjček, hrozba exekuce nebo ztráty domova nebo oddlužení („*Chcete začít znovu – bez dluhů?*“).

Níže pak web nabízí i konkrétní služby, kterými jsou různé způsoby financování či oddlužení mimo režim zákona o spotřebitelském úvěru: nájemní bydlení (prodej nemovitosti s možností dalšího užívání), družstevní bydlení, podnikatelské úvěry a výkup nemovitostí.

Nabídka družstevního bydlení je prezentována jako oddlužení formou družstevního financování. Nabízí se: „**vlastní bydlení bez dluhů**“ a „**financování prostřednictvím bytového družstva**.“ Nabídka je vysvětlena jako alternativa hypotéky, kdy místo půjček se splácí anuita: „*Místo splácení hypotéky a půjček budete členy družstva. Postupně budete splácet anuitu.*“ Splacení anuity pak vede k obnovení vlastnictví k nemovitosti: „**Splacením anuity si snižujete svůj dluh a nemovitost je následně jen Vaše.**“

Další informace pak vysvětlují, že družstevní bydlení „*je vhodné pro lidi, kteří chtějí bydlet ve vlastním, ale nemohou získat hypotéku nebo jsou v exekuci či insolventi.*“ Družstevní bydlení je dle webu **ideální pro lidi s dluhy či exekucí**, neboť „*nevyžaduje zapsání vlastnictví na katastr a není nutná hypotéka – riziko je tak nižší.*“

Tak jako u předchozích nabídek ani zde se neuvádí podrobnosti o ceně družstevního financování a o úvěru, který pro zajištění financování převezme bytové družstvo.

5.3.5 Kvulibydlení.cz

Nabídka finančního poradenství na webu www.kvulibydlení.cz¹⁴⁴ se soustředí na „nestandardní“ financování nemovitostí bez dokládání příjmu. Možností takového financování je v první řadě zpětný odkup nemovitosti za využití družstva: „*Nechte si vykoupit vaši nemovitost v OV družstvem. Vytáhnete tak peníze na cokoli až do výše 80 % z odhadní ceny nemovitosti.*“ **Svůj dluh splácíte formou nájemného. Kdykoli možný převod zpět do OV.**“

Velmi stručný popis zpětného odkupu na rozdíl od předchozích prezentací uvádí maximální výši financování v poměru k hodnotě nemovitosti. K ceně a finančním zdrojům družstva (bankovní či nebankovní úvěr apod.) se web nevyjadřuje.

5.3.6 Z BRYNDY a.s.

Nabídka na webu www.zbryndy.cz¹⁴⁵ nabízí **pomoc z finančních potíží prostřednictvím bytových družstev**. Je určena lidem, kteří nezvládají své finanční závazky a vlastní dům či byt, ve kterém chtějí

¹⁴³ Dluhový slon. Webové sídlo. Dostupné z: <https://dluhovyslon.cz/>. [citováno 2025-10-06].

¹⁴⁴ Kvulibydlení.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://kvulibydlení.cz/>. [citováno 2025-10-06].

¹⁴⁵ ZBRYNDY.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://zbryndy.cz/>. [citováno 2025-10-06].

dál bydlet. Družstevní financování umožní těmto lidem zbavit se dluhů nebo exekuce a zároveň zachovat dosavadní bydlení: „U nás se jen změní forma vlastnictví nemovitosti na družstevní. Vy dál zůstáváte bydlet tak, jak jste zvyklí.“

Web mluví o splácení dosavadních dluhů „jinak“, a to měsíční splátkou anuity. Na rozdíl od některých předchozích nabídek nemluví o automatickém obnovení vlastnictví nemovitosti po splacení anuity, ale o nároku na zpětný převod poté, co člen splní všechny své závazky vůči družstvu. „Jedinou změnou je, že váš byt či dům je teď v bytovém družstvu. Život jde dál. **Pouze své dluhy splácíte jinak: měsíční splátkou anuity. Jakmile všechny své závazky vůči družstvu uhradíte, můžete si nemovitost převést zpět do osobního vlastnictví.** Tento nárok vyplývá přímo ze zákona a ze stanov družstva. Je to jistota.“ „...na konci z družstva odcházíte a nemovitost převádíte na sebe.“

K ceně služby se web nevyjadřuje a nesrovnává se s bankovními hypotékami, uvádí však, že družstvo získá výhodněji úročený úvěr, než jsou ty, s kterými klient k družstvu přichází: „... díky sloučení dluhů a tomu, že dokážeme vyjednat výhodnější úvěry, platíte nižší měsíční splátky.“

Zajímavostí této prezentace je snaha vymezit se proti podobným produktům na trhu tím, že „jsme transparentní“, „nejsme lichváři“, „nejdeme cestou počátečních provizí.“

Skupina NIDO holding, která za projektem Z bryndy stojí, se věnuje také **propagaci myšlenky využití družstevního bydlení pro řešení finančních potíží**. Podle zprávy uveřejněné na publicistickém portálu Hospodářské komory ČR si skupina nechala zpracovat průzkum o povědomí Čechů o možnosti řešit své finanční problémy skrze družstevní bydlení. K výsledkům průzkumu se lze ve zprávě dočíst například následující:

„Průzkum rovněž odhalil, že 36 % dotázaných má ve svém blízkém okolí někoho, kdo se v minulosti ocitl v závažných finančních obtížích. Každý pátý odpovídající – 22 % – pak přiznal, že se ve finanční tísní ocitl sám.“

Mezi nejčastější způsoby řešení finanční tísně lidé dle očekávání uvedli půjčení peněz od rodiny a/nebo přátel, vyhlášení osobního bankrotu, insolvenci a následné oddlužení a také sloučení dluhů do jednoho nového úvěru u banky. Pouhá čtvrtina dotázaných má povědomí o možnosti restrukturalizovat své dluhy či vyhnout se exekuci vložím svého bytu či domu do bytového družstva.

Zájem o tento způsob řešení finančních problémů přitom Češi mají: jako skvělý způsob uvádí tento nástroj 13 % dotázaných; 27 % přitom sice tomuto řešení příliš nevěří, ale ani ho neodmítá. To mu otevírá cestu k většímu rozšíření. Naopak 26 % všech dotázaných oddlužení prostřednictvím družstevního bydlení vůbec nezajímá – tito lidé zůstávají u klasických možností, jako jsou půjčky, osobní bankrot či insolvence.“¹⁴⁶

5.4 Proč zpětný leasing bytových družstev není bezpečnější

5.4.1 Vnitřní (ne)fungování bytových družstev

Všeobecná důvěra v družstevní bydlení může snadno vést k omylu, že družstevní bydlení spojené se zpětným leasingem je bezpečné, zákonem chráněné a že případných nedostatků v podmínkách sepsaných družstvem není třeba se ve světle zákonné úpravy obávat.

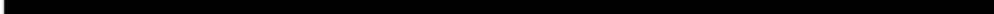
¹⁴⁶ KOMORA PLUS. Průzkum: Bytová družstva jako cesta z dluhů?. Online. 27. 4. 2022. Dostupné z: <https://www.komoraplus.cz/2022/04/27/pruzkum-bytova-druzstva-jako-cesta-z-dluhu/>. [citováno 2025-10-06].

Právní forma bytového družstva ovšem nijak nezaručuje, že vůči členovi bude postupováno zákonným způsobem, že příslušné orgány družstva budou spravovat majetek v souladu s péčí řádného hospodáře a že umožní členům podílet se na správě družstva v rozsahu jejich členských práv. Nesprávný, nevhodný nebo nezákonný postup družstva pak má dopad do sféry všech členů - ti mají na družstvu majetkovou účast. Pokud se například družstvo zaváže k hrubě nevýhodným úvěrům, je to pro členy družstva větší problém, než kdyby si takové úvěry vzala obchodní společnost, se kterou by měli uzavřenou obyčejnou nájemní smlouvu.

Členové mohou bránit svá práva v rámci procesů uvnitř družstva, případně posléze pomocí soudního přezkumu. Jakýkoli kolektivní postup je však jen těžko představitelný v případě bytových družstev zakládaných za účelem dluhového financování, které nespravuje bytové domy, ale sdružuje vlastníky jednotlivých rodinných domů a bytů po celém území České republiky.

K uplatnění svých práv členové potřebují základní součinnost ze strany orgánů družstva, které by například měly svolávat členské schůze, když jsou k tomu splněny předpoklady, nebo poskytovat členům informace, na které mají členové nárok. Tyto procesy však v družstvu nemusí řádně fungovat. Zaznamenali jsme například případ, kdy bytové družstvo tohoto typu neposkytlo požadované informace ani na žádost insolvenčního správce a posléze ani na žádost soudu. V důsledku nesoučinnosti družstva ani po několika letech nemohl být proveden odhad tržní ceny podílu v tomto družstvu.¹⁴⁷ Jiným příkladem neochoty bytových družstev poskytovat informace mohou být ustanovení v přihláškách do družstev zpoplatňující poskytnutí informací o stavu úvěru družstva, který má přitom přímý dopad na práva a povinnosti člena:

Obrázek 17: Formulářová přihláška Bytového družstva Jak bydlet doma VIII – výše administrativního poplatku

 Za vystavení vyčíslení je družstvo oprávněno účtovat žadateli administrativní poplatek ve výši 7.000,- Kč, který je splatný před vydáním vyčíslení. 

Zdroj: Formulářová přihláška Bytového družstva Jak bydlet doma VIII

O nedostatečné komunikaci některých bytových družstev svědčí také výpovědi klientů těchto družstev, kteří referují o značném kontrastu ve způsobu komunikace před a po vstupu do družstva, o nepředávání dokumentů apod.¹⁴⁸

5.4.2 Nepřehlednost a netransparentnost

Jednotlivé právní instituty, na základě kterých družstevní financování funguje, mohou být pro laika poměrně obtížné na pochopení (viz dále k problematice anuity), předpokládají složitou strukturu vztahů (nájemné, úvěr, věřitel družstva a jeho zástavní právo, úvěrová smlouva družstva, další členský vklad a jeho splácení, podmínky pro zpětný převod...) a zpravidla jsou upravené v celé řadě dokumentů (zákon o obchodních korporacích, stanovy družstva, přihláška do družstva, kupní smlouva, dohoda

¹⁴⁷ Informace jsou dostupné v insolvenčním rejstříku. Odkaz na konkrétní řízení zde neuvádíme s ohledem na ochranu osobních údajů.

¹⁴⁸ Např. v rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2024, č. j. 77 ICM 1575/2022-137 jsou reprodukovány námitky dlužníka: „Žalovaní s dlužníkem jednali neeticky a v rozporu s dobrými mravy, když: i. se k němu chovali lépe před transakcí a hůře po transakci, ii. dlužníkovi nebyly předány podepsané originály uzavřených smluv...“.

o úhradě kupní ceny, dohoda o vkladu do družstva, úvěrová smlouva mezi družstvem a věřitelem, zástavní smlouva...). Celá transakce se tak může snadno stát nepřehlednou.

Na druhé straně však líbivé zkratky, které bytová družstva používají pro přiblížení celé problematiky laikovi (např. „splácíte si svou nemovitost zpět“) bývají klamavé nebo zavádějící a k větší transparentnosti nepřispívají. Ač si to tak laik může představovat, zákon členovi družstva žádné konkrétní podmínky splácení anuity nebo zpětného převodu družstevního bytu negarantuje. Pokud tyto otázky nejsou dostatečně upraveny v dokumentech družstva, člen jednoduše dané nároky nemá.

Některé podmínky bytových družstev tak sice mohou vypadat velice jednoduše a přehledně, což však může zároveň znamenat, že jsou neurčité a vágní, některé skutečnosti zamlčují, připouštějí různé výklady nebo nechávají zásadní otázky nezodpovězené, a to především v pasážích, které se týkají podmínek, za nichž může člen družstva uplatnit svá práva. Přesto se lze často setkat s tím, že z takové stručné přehlednosti podmínek soudy, insolvenční správci či orgány činné v trestním řízení vyvozují závěry o etičnosti a platnosti celé transakce a nevýhodnost smluv přičítají k tíži členovi družstva.¹⁴⁹

Obrázek 18: Úryvek ze sdělení insolvenčního správce poskytnutého bývalou klientkou jednoho z bytových družstev *Jak bydlet doma*

Text smluv a dalších dokumentů, které dlužnice podepisovala, není složitý či rozsáhlý (kupní smlouva má např. jen 2 strany), či nějak nesrozumitelný, naopak je každý odstavec uvozen velkým **tučným** písmem (např. v kupní smlouvě „CO PRODÁVÁTE“, „PROHLÁŠENÍ, ŽE OPRAVDU PRODÁVÁTE“, „ZA KOLIK NEMOVITOST PRODÁVÁTE“, v dohodě o úhradě kupní ceny „SOUHLASÍM, ŽE PRODÁVÁM LEVNĚJI, NEŽ JE OBVYKLÁ CENA“, „JAK BUDE KUPNÍ CENA UHRAZENA“, „PRO VÁS HNED PO UZAVŘENÍ SMLOUVY“, „ZAPOČTENÍ“, „ROZUMÍM TOMU, CO SE PLATBAMI KUPNÍ CENY HRADÍ“, v přihlášce do družstva včetně nájemní smlouvy „ČLENSKÝ VKLAD DO DRUŽSTVA“, „PRODÁTE NÁM SVOU NEMOVITOST“, „STANETE SE ČLEMEM DRUŽSTVA“, „BUDETE MÍT PRÁVO NÁJMU“, „SEZNÁMIL JSTE SE S DOKUMENTY DRUŽSTVA“ atd.). Dlužnice disponuje nepodepsanou verzí dokumentů a je tedy zřejmé, že měla možnost se s dokumenty před podpisem seznámit. Správce se přiklání k názoru policejního orgánu, že se ze strany dlužnice jednalo o lehkomyšlné nakládání se svým majetkem, které pro ni nebylo výhodné, nicméně dlužnice

Zdroj: Sdělení insolvenčního správce poskytnutého bývalou klientkou jednoho z bytových družstev *Jak bydlet doma*.

5.4.3 Člen nemusí být schopen splácet

Přestože některé nabídky bytových družstev propagují jistotu družstevního bydlení a dávají najevo, že člen družstva snad ani nemusí být schopen splácení a že si může splácet svým tempem, skutečnost je taková, že neschopnost člena platit nájemné nebo splácet anuitu vede k zániku členství v družstvu. Pokud tedy bytové družstvo nezkoumá schopnost člena družstva platit nájemné a anuitu, nebo tyto závazky stanoví mimo schopnosti člena, nebo dojde v čase ke zvýšení těchto závazků nad schopnosti člena, pak bytové družstvo není z hlediska zajištění bydlení a záchrany nemovitosti o nic bezpečnější než jakýkoli jiný subjekt poskytující zpětný leasing.

¹⁴⁹ Např. v témže rozsudku se uvádí: „... insolvenční soud neshledal neplatnost této smlouvy pro rozpor s dobrými mravy (§ 580 odst. 1 o. z.), když tvrzená nižší kupní cena za nemovitost nemůže sama o sobě zakládat nemravnost jejího sjednání ... Text jak kupní smlouvy, tak dohody o kupní ceně je zcela přehledný, nedávající pochybnosti o tom, za jakou cenu jsou nemovitosti kupovány, jaké závazky dlužníka z kupní ceny budou hrazeny a kolik dlužník z kupní ceny dostane na svůj účet.“

Stejná úskalí jako u zpětného leasingu obecně se týkají podmínek zpětného převodu či „splacení si nemovitosti zpět“. I u bytových družstev platí, že právo zpětného převodu nemusí být (navzdory slibům) vůbec sjednáno nebo nemusí být sjednáno tak, aby bylo vymahatelné, případně může být vázáno na podmínky, jejichž splnění je pro klienta nereálné, nebo naopak může zanikat za podmínek, jejichž naplnění je pravděpodobné. Právo zpětného převodu i v případě bytových družstev závisí na tom, jak je upraveno ve stanovách a sjednáno ve smlouvě. Zákon sám o sobě členům družstva žádné právo na zpětný převod negarantuje.

5.5 Očekávané selhání

Člověk, který se rozhodne pro družstevní financování, je obvykle motivován snahou zachránit svůj domov. Ze zkušeností klientů, kteří se na nás obrátili, můžeme říci, že se jedná o motivaci silnou a člen družstva je obvykle připraven vyvinout maximální úsilí ke splácení. To, co z jeho strany vede k selhání, je často spíše špatný odhad situace, důvěřivost a neopatrnost, ale i skutečnost, že se v těchto věcech prostě nevyzná, uvědomuje si, že s tím potřebuje pomoci, nabízenou pomoc si vyhledá a spolehne se na ni.

Pokud by zájemce – který obvykle jedná s bytovým družstvem z pozice spotřebitele – žádal o spotřebitelský úvěr, měl by poskytovatel úvěru povinnost posoudit výši závazků, příjmů a schopnost spotřebitele v rámci konsolidace splácet úvěr. Bylo by předem jasně dáno, které závazky do konsolidace vstoupí a v jaké výši, i to, zda případné zbývající závazky bude spotřebitel schopen ze svých příjmů splácet.

Pokud by se obrátil na seriózní dluhovou poradnu, dostal by zájemce pomoc při jednání s věřiteli a mapování všech dluhů, zařídil by si jejich aktuální vyčíslení, zkontroloval by podmínky předčasného splacení a dostal by pomoc s snížením dluhu v rozsahu nároků, které nejsou po právu.

Do transakce s bytovým družstvem však zájemce přichází bez podobné přípravy, vybaven jen svým laickým odhadem objemu svých závazků (zpravidla spíše optimistickým), aniž by měl představu, jak mohou nároky věřitelů, zejména nebankovních poskytovatelů půjček, ještě vzrůst při uplatnění sankcí či úroků při předčasném splacení. Svůj laický odhad sdělí zástupci družstva nebo zprostředkovatele a očekává, že bude nabídnuto vhodné řešení. Nepředpokládá, že by mu mohlo být nabídnuto řešení nereálné, kdy tuto nereálnost by při podrobném prostudování dokumentů k podpisu měl být schopen odhalit. Pokud se později dostane do problémů se splácením, je to často proto, že nezvládl tuto intelektuální úlohu při studiu dokumentů k podpisu.

Níže uvádíme příklady některých praktik a ujednání, s nimiž jsme se v některých případech a u některých družstev setkali (nejčastěji se bude jednat o bytová družstva Jak bydlet doma). Jedná se o takové praktiky a ujednání, které z našeho pohledu zneužívají převahy profesionální strany nad stranou slabší, jejíž schopnost situaci objektivně posoudit je navíc typicky oslabena finanční tísni a s ní spojenými obavami o ztrátu domova.

5.5.1 Neschopnost splácet nevadí

Adresáty nabídek družstevního financování jsou typicky lidé neúvěruschopní (ve smyslu povinnosti poskytovatele spotřebitelského úvěru ověřit schopnost spotřebitele splácet úvěr), kteří hledají alternativu pro ně nedostupné bankovní konsolidace svých závazků. Důvodem neúvěruschopnosti jsou zpravidla nízké příjmy nebo příliš vysoké závazky, případně závazky po splatnosti či dokonce v exekuci

(tzv. negativní záznamy v registrech). Jak jsme viděli výše z veřejně dostupných nabídek družstevního financování, právě to jsou jejich adresáti.

Z insolvenčního rejstříku jsme například zjistili, že Stavební a rozvojové družstvo POHODA II. přihlásilo do insolvenčního řízení svou pohledávku na dlužné nájemné, vyplývající ze smlouvy a pozdějšího dodatku, které uzavřelo s důchodkyní paní H. V době uzavření nájemní smlouvy k rodinnému domu bylo paní H. 74 let. Dle návrhu na povolení oddlužení měla paní H. v době vstupu do družstva příjem z důchodu kolem dvaceti tisíc Kč a kromě toho ještě podnikala, příjem z podnikání byl však již spíše zanedbatelný. Brzy podnikání ze zdravotních důvodů zcela ukončila. Za jeden měsíc družstevního nájmu měla paní H. dle dodatku k nájemní smlouvě zaplatit družstvu kolem 28 tisíc Kč, tedy více, než činily její příjmy.¹⁵⁰

Je očekávatelné, že právě ty rizikové faktory, které neumožnily danému zájemci bankovní financování, mohou vést k neschopnosti dlouhodobě dostát závazkům vůči družstvu. Pokud konsolidace nabízená bytovými družstvy nemá vést k prohloubení finančních problémů zájemce o družstevní financování, musely by být podmínky nájemného (v němž se promítají náklady na úvěr) a splátek anuity nastaveny dlouhodobě tak, aby odpovídaly schopnosti člena družstva splácet.

5.5.2 Konsolidaci ať si obstará člen družstva sám

Pokud zájemce o vstup do družstva zvažuje, jak vysoké náklady na družstevní bydlení unese, vychází zpravidla z předpokladu, že závazek vůči družstvu nahradí veškeré dosavadní splátky. Pokud ovšem po vstupu do družstva tento předpoklad selže, jeho finanční problémy se vstupem do družstva nevyřeší, ale prohlubují. Člen brzy začne dlužit i bytovému družstvu.

Jedním z důvodů, proč se konsolidace všech závazků nezdaří, může být skutečnost, že družstvo vyplatí pouze závazky váznoucí na nemovitosti a ostatní dluhy nechává na starost (budoucímu) členovi družstva. Pro (budoucího) člena družstva bez odborné pomoci ovšem může být poměrně obtížné takovou konsolidaci zpracovat.

Například bytová družstva Jak bydlet doma se dle zkušeností klientů o ostatní dluhy zájemce o členství aktivně nezajímají, nepomáhají je zájemci zmapovat nebo zjistit jejich výši pro účely konsolidace. To potvrzuje sám zástupce bytového družstva v jednom ze soudních sporů, v němž Bytové družstvo Jak bydlet doma V namítalo z pozice přihlášeného věřitele v insolvenčním řízení nepoctivý záměr dlužníků, který měl spočívat v tom, že dlužníci neinformovali družstvo o všech svých závazcích (přihlášených věřitelů v daném insolvenčním řízení bylo 48 a soud nakonec skutečně rozhodl o neschválení oddlužení pro nepoctivý záměr).¹⁵¹ Družstvo argumentovalo tím, že dluhy svých klientů ověřovalo toliko výpisem z centrální evidence exekucí, neboť **mu není známo, jakým jiným relevantním způsobem by mělo ostatní dluhy dlužníků ověřit**.¹⁵² Družstvo netvrdilo, že by se o další závazky dlužníků aktivně zajímalo, pouze jim dalo podepsat formulářovou kupní smlouvu, v níž se dlužníci zavazovali nemovitost nezatížit dalšími exekucemi. Z vyjádření vyplývá, že kromě výpisu z centrální evidence exekucí (který poskytuje jen dílčí informace o exekucích aktuálně vedených soudními exekutory) si družstvo ostatní

¹⁵⁰ Informace jsou dostupné v insolvenčním rejstříku. Odkaz na konkrétní řízení zde neuvádíme s ohledem na ochranu osobních údajů.

¹⁵¹ Viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 6. 2023, č.j. 1 VSPH 318/2023-B-51.

¹⁵² „Pokud dlužníci dále uvádějí, že si sám měl možnost si relevantním způsobem informace mu poskytnuté dlužníky ověřit, pak k tomu věřitel č. 39 podotýká, že mu není známo, jak. Před podpisem kupní smlouvy a dokumentace s ní související, si nechal udělat výpis z centrální evidence exekucí, v němž byly pro pana anonymizováno zaznamenány 2 aktuální exekuce. Existenci dalších závazků po splatnosti a riziko, že budou proti dlužníkům zahajovány další exekuce, však neměl možnost nijak ověřit.“

závazky nezjišťuje a neověřuje, neví jak. Nenechává si tedy od dlužníků předložit žádná potvrzení o bezdlužnosti, výpis soudních řízení nebo výpisy z úvěrových registrů.

V daném případě byly pro závazky dlužníků nařízeny nové exekuce dříve, než bylo v katastru nemovitostí zapsáno vlastnictví družstva, a převod nemovitosti tím byl zmařen. Obvyklejším důsledkem nezmapování stávajících dluhů však je, že se člen dostává do dalších finančních problémů brzy po vstupu do bytového družstva, pokud se mu nepodaří všechny ostatní závazky vyplatit. Nezvládne totiž jednak nájemné, jednak i splátky dluhů, které nebyly zkonsolidovány.

5.5.3 Podmínky výplaty kupní ceny

Důvodem, proč se členovi družstva nemusí podařit vyplatit ostatní závazky, může být skutečnost, že oproti jeho očekávání finanční prostředky uvolněné prodejem družstvu nejsou pro vyplacení všech ostatních závazků dostatečné, případně nejsou vyplaceny včas tak, aby se člen nedostal hned po vstupu do družstva do prodlení.

Ze zkušeností klientů i z dohledatelných soudních sporů vyplývá, že bytová družstva Jak bydlet doma typicky uzavírají se zájemci o vstup do družstva jednak kupní smlouvu, jednak dohodu o úhradě kupní ceny. Kupní smlouva obsahuje pouze základní informace potřebné pro převod vlastnictví v katastru nemovitostí. Kupní cena je zpravidla sjednávána jako nižší než tržní a odpovídá částce, kterou zájemce potřebuje, zejména pro konsolidaci dluhů. Podle dohody o úhradě kupní ceny však nemá být celá kupní cena ihned vyplacena ve prospěch člena. Zpravidla počítá jen s velmi malou částkou, která má být vyplacena ihned po podpisu. Významná část kupní ceny nemá být vyplacena vůbec, neboť je započítána na provizi zprostředkovatele, poplatky družstvu a další členské vklady.

Například z dokumentů poskytnutých bývalou klientkou Bytového družstva Jak bydlet doma IV paní P. vyplývá, že paní P. prodala nemovitost za kupní cenu cca 5 milionu Kč (tržní cena nemovitosti byla vyšší). Ihned po podpisu smlouvy obdržela 50 tisíc Kč. Část kupní ceny ve výši cca 550 tisíc Kč měla být dle dohody o úhradě kupní ceny zaplacená na zprostředkovatelské provize, cca 1,1 milionu Kč měla být započtena na členské vklady. Další poplatky byly spojené se vstupem do bytového družstva. Z kupní ceny pak měla být vyplacena nebankovní hypotéka váznoucí na nemovitosti, jejíž výše nebyla v dohodě o úhradě kupní ceny vyčíslena a **měla být vyčíslena až dodatečně. Na účet paní P. pak měl být dle dohody vyplacen zbytek kupní ceny, a to ve lhůtě 20 dní od převodu vlastnického práva v katastru nemovitostí.**

Na základě takto sjednaných podmínek úhrady kupní ceny se člen družstva může záhy dostat do potíží s vyplacením svých ostatních závazků, a to jednak proto, že v okamžiku, kdy uzavírá kupní smlouvu a dohodu o úhradě kupní ceny, ještě neví, jaká částka mu ve výsledku bude uhrazena na účet. Jednak také proto, že splatnost částky zbytku kupní ceny je nastavena tak, že zřejmě nastane až několik týdnů po vstupu člena do bytového družstva. Člen družstva se tak nutně dostane do situace, kdy již bude povinen hradit nájemné družstvu, zatímco finanční částku, z níž plánoval vyplatit své ostatní dluhy, ještě nebude mít k dispozici.

K obtížím při konsolidaci ostatních dluhů pak může přispět i konstrukce dalšího členského vkladu, která je složitá a pro laika těžko pochopitelná. V dalším členském vkladu přitom může být vázána poměrně vysoká část kupní ceny (ve výše uvedeném případě částka přes milion Kč). Další členský vklad je v principu vratný v rámci vypořádacího podílu při ukončení členství v družstvu (viz dále). Například ve smluvních dokumentech poskytnutých paní P. byla sjednána možnost vyžádat si vyplacení části dalšího členského vkladu i dříve, což však mělo mít za důsledek navýšení nájemného o úrok z takto předčasně vyplaceného členského vkladu. V konkrétním případě se jednalo například o úrok 1 % p. m., tedy 12 % p. a. z vyplacené části dalšího členského vkladu:

Obrázek 19: Úryvek z přihlášky do bytového družstva Jak bydlet doma IV

zvýšení nájemného pro případ vrácení části dalšího členského vkladu: Pokud družstvo vrátí žadateli na jeho žádost část dalšího členského vkladu dle bodu 1) této přihlášky, celková měsíční částka nájemného se zvyšuje o částku odpovídající 1 % z vrácené části dalšího členského vkladu, a to počínaje kalendářním měsícem následujícím po vrácení části dalšího členského vkladu žadateli. Odpovídajícím způsobem se zvyšuje i celková měsíční částka nájemného a záloh na služby.

Zdroj: Přihláška do bytového družstva Jak bydlet doma IV

Tento princip může být pro laika obtížně srozumitelný, zvýšené nájemné může být nad možnosti člena a kromě toho možnost vyplacení finanční částky vázané v dalším členském vkladu není dost flexibilní, aby sloužila k rychlému vyplacení ostatních dluhů, které člena po vstupu do družstva nadále zatěžují.

5.5.4 Vysoké a zvyšující se nájemné

Účel bytových družstev, spočívající v zajišťování potřeby bydlení členů, a zároveň základní výhoda družstevního bydlení, se projevuje v zákonné úpravě tzv. nákladového (neziskového) nájemného. Podle § 744 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“) členové družstva hradí v nájemném bytovému družstvu „*pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.*“ U bytových družstev tedy platí neziskový princip placení nákladů za bydlení. Placení nájemného jen ve výši účelně vynaložených nákladů je jedním z významných práv člena bytového družstva. Výše nájemného člena bytového družstva bývá v praxi srovnatelná s výší příspěvků do fondu oprav, kterou platí vlastníci bytů, a družstevní bydlení je právě proto považováno za takřka rovnocennou alternativu osobního vlastnictví bytu. Komerční nájemné podle obecné úpravy nájmu bytu v občanském zákoníku se v případě družstevního nájmu neuplatní.

Navzdory této právní úpravě se někteří členové bytových družstev poskytujících zpětný leasing zavazují družstvu platit i násobně vyšší nájemné, než by za stejný byt platili v případě komerčního nájemného. Důvodem je, že do nájemného se promítají náklady, které mělo družstvo s pořízením nemovitosti. Například dle stanov Bytového družstva Jak bydlet doma VIII družstvo promítá do nájemného kromě účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě také poplatky stanovené družstvem a ujednané se členem a **splátky nákladů na pořízení nemovité věci do vlastnictví družstva.**¹⁵³ Jaké splátky družstvo v souvislosti s pořízením nemovitosti platí a jak je družstvo rozpočítává do nájemného však nevyplývá ze stanov ani z dokumentů, které měli k dispozici členové družstva. Ti tak neměli pod kontrolou, jakým způsobem družstvo náklady na úvěr do nájemného rozpočítává.

Protože se výše nájemného u bytových družstev Jak bydlet doma odvíjí od nákladů družstva na úvěrové financování, může být nájemné velmi vysoké v případech, kdy člen potřeboval výkupem získat vyšší finanční obnos. Nájemné k běžnému bytu tak může vyjít i na částky kolem čtyřiceti tisíc Kč.¹⁵⁴ Přitom

¹⁵³ Čl. 9. písm. b) stanov Bytového družstva Jak bydlet doma VIII.

¹⁵⁴ Například k bytu, který by se v daném místě a čase pronajímal za měsíční nájemné kolem 17 tisíc Kč, si jedno z bytových družstev Jak bydlet doma sjednalo se svým členem měsíční nájemné ve výši cca 37 tisíc Kč.

člověk, který se k takovému nájemnému zavázal, nemá zpravidla nadprůměrný příjem. Naopak, může být na první pohled zřejmé, že tak vysoké nájemné ze svých příjmů nebude schopen hradit.

V takových případech se lze setkat s konstrukcí, která vysvětluje, jak dotyčný vůbec mohl s tak vysokým nájemným souhlasit: smlouva nebo přihláška do družstva, která výši nájemného stanoví, může pro první období nájmu stanovit nájemné podstatně nižší, odpovídající maximální částce, o níž zájemce o členství uvedl, že je schopen ji platit.¹⁵⁵ Toto snížené nájemné může platit například pro prvních 6, 12 či 18 měsíců nájmu. V této době může člen družstva očekávat refinancování celého dluhu díky bankovní hypotéce, jakkoli toto očekávání může být nereálné. Člen družstva tak může být přesvědčen o tom, že k situaci, kdy by měl platit vyšší nájemné, vůbec nedojde. Toto přesvědčení může být ze strany družstva podporováno.

Ve skutečnosti však plán bankovního refinancování může narazit jednak na nezvládnutí konsolidace všech dluhů (viz výše), jednak na to, že negativní záznamy v registrech dlužníků přetrvávají zpravidla ještě další 4 roky od splacení dluhu.

Kromě uvedeného konstruktu se lze u některých družstev setkat se zvyšováním nájemného v čase na základě inflační doložky v nájemní smlouvě, jakkoli takové ujednání u družstevního nájmu nemá opodstatnění.

K navýšení nájemného někdy dochází i dohodou s členem družstva. Paradoxně se tak může dít v situacích, kdy člen družstva stávající nájemné nezvládá platit. Družstvo v takové situaci může souhlasit, že člena prozatím nevyloučí a dluh vyrovná tím, že zvýší nájemné (uplatňuje se zde logika, dle níž vzniklý dluh pomyslně navýší náklady družstva na pořízení nemovitosti a současně dojde k navýšení nájemného, jehož výše se odvíjí od pořizovacích nákladů). Člen, který nebyl schopen hradit nižší nájemné, nebude pravděpodobně schopen hradit ani nájemné vyšší. V důsledku dohody zůstane ještě chvíli bydlet, o to rychleji však „probydlí“ své nároky na vypořádací podíl (ten bude ponížen o dluh na nájemném).

Vedle nájemného může být člen družstva povinen splácet tzv. anuitu. Neschopnost splácet anuitu může vést k ukončení členství v družstvu podobně jako neschopnost platit nájemné. Význam anuity však je zásadní především pro otázku, jak je to v družstvu zařízeno, že si člen může „splácet svou nemovitost zpět“ – pokud si ji zpět splácí.

5.6 Zpětný převod – sliby a realita

5.6.1 Anuita

Jak jsme viděli výše v prezentacích nabídek družstevního financování, tyto často mluví o elegantním způsobu, jak člen družstva může splácet úvěr, který by sám nezískal, ale který získává družstvo s tím, že ho bude splácet právě člen. Mluví se v této souvislosti o splácení anuity, případně o tom, že člen družstva si splácí svou nemovitost zpět.

Tyto sliby bytových družstev odkazují k zákonné úpravě, která umožňuje zavázat člena bytového družstva vedle nájemného také k placení či splácení dalšího členského vkladu. Tímto způsobem lze u bytového družstva řešit situaci, kdy náklady na pořízení nemovitosti pro člena družstva má nést právě tento člen. Na základě stanov družstva a písemné smlouvy mezi družstvem a členem družstva člen přijímá povinnost k dalšímu členskému vkladu (§ 733 a § 572 ZOK), kterou zpravidla splácí ve splátkách

¹⁵⁵ Ve výše uvedeném případě se jednalo o částku 15 tisíc Kč.

podobně jako úvěr – odtud běžně používaný pojem „anuita“. Míra splacení dalšího členského vkladu se musí projevit v případě stanovení vypořádacího podílu (§ 748 odst. 1 ZOK). Stanovy družstva mohou splacením dalšího členského vkladu podmiňovat možnost převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví člena.

K tomuto mechanismu splacení dalšího členského vkladu formou anuity, kdy po splacení anuity vzniká členovi nárok na převod nemovitosti do osobního vlastnictví, patrně odkazují nabídky bytových družstev, pokud mluví o tom, že člen družstva „splácí“, případně že „splácí svou nemovitost zpět“, „splácí úvěr družstva“, nebo „splácí anuitu“.

Povinnost k převzetí dalšího vkladu musí mít dle zákona oporu ve stanovách. Prošli jsme tedy stanovy bytových družstev, jejichž nabídky jsou prezentovány na internetu (viz výše). Zjistili jsme, že stanovy jednotlivých bytových družstev tuto otázku upravují velmi rozdílně. Na dostupných příkladech stanov vidíme velké odlišnosti, pokud jde o transparentnost celého mechanismu splácení. Vzhledem k obtížné uchopitelnosti této otázky pro laika se tu družstvu otevírá prostor pro klamavost a svévoli. Přitom se jedná o zásadní část celého projektu, neboť se splácením anuity zpravidla souvisí i právo zpětného převodu a právo zpětného převodu je obvykle důvod, proč se dotýčný pro vstup do družstva rozhodl.

Například Bytové družstvo Jak bydlet doma VIII ve stanovách pouze obecně zmiňuje možnost družstva sjednat s členem převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Pravidla splácení družstvo ve stanovách neupravuje, stanovy nemluví výslovně ani o financování pořizovací ceny nemovitosti úvěrem. Stanovy pouze zmiňují pojem „splátky“ v souvislosti s náklady družstva na pořízení nemovitosti. „Splátky nákladů na pořízení nemovité věci do vlastnictví družstva“ stanovy pojmají jako součást nájemného, aniž uváděly, že se jedná o splátky dalšího členského vkladu. Podmínky pro zpětný převod stanovy neupravují.

Stavební a rozvojové Družstvo POHODA II. podmiňuje členství v družstvu převzetím povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Dalším členským vkladem může být nemovitost, a pokud je nemovitost zatížená (především zástavním právem nebo exekucí), jsou dalším členským vkladem také náklady družstva spojené s uhrazením dluhů váznoucích na nemovitosti. K úhradě těchto dluhů může družstvo převzít úvěr. V případě splacení dalšího členského vkladu má člen družstva právo na vypořádání a převod nemovitosti do vlastnictví za podmínek daných smlouvou uzavřenou s družstvem. Stanovy neupravují vztah mezi splácením dalšího členského vkladu a splátkami úvěru převzatého družstvem.

Bytové družstvo Spokojené bydlení (jehož zakládajícím členem je společnost Z BRYNDY, a.s.) dle stanov podmiňuje členství v družstvu převzetím vkladové povinnosti ve výši celé pořizovací ceny nemovitosti (nikoli ve výši ceny tržní). Část ceny, kterou družstvo financuje z úvěru, odpovídá dalšímu členskému vkladu, který má člen družstva splácet anuitními splátkami. Výše anuitních splátek je odvozena od výše splátek úroku úvěru převzatého družstvem. Kromě toho musí člen družstva splácet i část splátek úvěru odpovídající úroku úvěru převzatého družstvem. Stanovy upravují nárok člena družstva na převod nemovitosti do osobního vlastnictví, ten se však neodvíjí od splacení vkladové povinnosti, ale od kompletního splacení úvěru převzatého družstvem a od předchozího souhlasu věřitele tohoto úvěru s převodem nemovitosti do osobního vlastnictví. Ze stanov vyplývá nárok na převod do osobního vlastnictví, nikoli však nárok na převod bezúplatný.

Když se vrátíme k formulacím typu „splácení“, „splácení své nemovitosti zpět“, „splácení anuity“ či „splácení úvěru družstva“, je zřejmé, že tyto proklamace bytových družstev často nemají oporu ve stanovách. O splácení dalšího členského vkladu anuitními splátkami a o splácení úvěru družstva členem družstva pojednávají z výše uvedených příkladů pouze stanovy Bytového družstva Spokojené bydlení. Ani ty však negarantují, že by si člen anuitními splátkami „splácel svou nemovitost zpět“ (což ale zároveň projekt Z bryndy neslibuje – splácení si své nemovitosti zpět proklamují především bytová družstva Jak bydlet doma).

Obrázek 20: Vizualizace „Splácet svou nemovitost zpět“ – Jak bydlet doma



Zdroj: Web Jak bydlet doma - „Splácet svou nemovitost zpět“¹⁵⁶

5.6.2 Úvěr

Nárok na zpětný převod, který je podmíněn tím, že družstvo splatí svůj úvěr, je sám o sobě problematický. Ve skutečnosti totiž není nárokem, neboť závisí na okolnosti nejisté, kterou člen družstva nemá ve své moci (bude družstvo úvěr splácet?). Přesto se jako nárok prezentuje. Například v přihlášce bytových družstev Jak bydlet doma může vypadat následovně:

Obrázek 21: Podmínky zpětného převodu – Jak bydlet doma

6) NEMOVITOSTI BUDOU PŘEVEDENY ZPĚT DO VAŠEHO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ, ZA NÁSLEDUJÍCÍCH PODMÍNEK: Za podmínek stanovených stanovami a touto přihláškou má žadatel právo od družstva koupit zpět nemovité věci uvedené v bodě 2, **a družstvo je povinno mu je prodat,** když tyto podmínky jsou zejména následující: 1) úplná úhrada všech závazků družstva vyplývajících ze smlouvy o úvěru (a/nebo z dluhopisu) dle bodu 4, a 2) úplná úhrada veškerých závazků žadatele vůči družstvu, a to i budoucích či dosud nesplatných. Nemovité věci budou převedeny ve stavu, jak stojí a leží, a to za kupní cenu uvedenou v bodě 2 navýšenou o [REDAKCE]

Zdroj: Přihláška bytových družstev Jak bydlet doma

Problematicčnost takto formulovaného práva na zpětný převod zdaleka není dána jen tím, že závisí na úhradě závazků, které převzalo družstvo vůči třetí osobě. Když se však zaměříme na tento problematický bod, je třeba dodat, že dle dokumentů poskytnutých bývalým členem družstva není ve vztahu mezi družstvem a jeho členem ujednáno ani to, jaký úvěr, za jakých podmínek a jakým způsobem bude družstvo splácet. Ve vztahu k členovi družstva se družstvo dokonce ani nezavazuje, že úvěr splácet bude, nebo že za účelem splátek použije nájemné nebo jeho část.

Žádný z klientů bytových družstev Jak bydlet doma, s nimiž jsme se setkali, neměl k dispozici úvěrovou smlouvu. O úvěru je z dokumentů patrné jen to, že jeho účelem je financování odkupu nemovitosti družstvem. Z toho lze dovodit, že se zřejmě bude jednat o úvěr ve výši kupní ceny, ponížené snad o počáteční členský vklad. To, že se úvěr splácí z nájemného, sice vyplývá z prezentace celého projektu (www.jakbydletdoma.cz) a více méně i ze stanov (stanovy družstva uvádějí, že v nájemném jsou zahrnuty splátky nákladů na pořízení nemovitosti), nikde však není uvedeno, kdy bude úvěr doplacen nebo jaká část nájemného připadá na splátky úvěru.

¹⁵⁶ Jak bydlet doma. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.jakbydletdoma.cz/>. [citováno 2025-09-26].

Lze vést úvahu, že prakticky celé nájemné by mělo být použito na splátky úvěru, vzhledem k tomu, že bytové družstvo nemovitost člena fakticky nijak nespravuje a náklady na správu mu tedy nevznikají (dle stanov je veškerou údržbu nemovitosti povinen provádět člen družstva, družstvo nevlastní bytový dům, který by spravovalo a u kterého by rozpočítávalo náklady na jednotlivé členy atp.).

Z veřejně dostupných vyjádření předsedy bytových družstev Jak bydlet doma vyplývají ohledně splácení úvěru rozporupné informace. V článku na webu [investigace.cz](https://www.investigace.cz) byl předseda konfrontován se svou výpovědí v rozhovoru na [youtube.com](https://www.youtube.com), kde uvádí: „*Družstevník si formou družstevního nájmu mimo jiné platí anuitu a ta nemovitost mu bude jednoho dne patřit.*“¹⁵⁷ Na dotaz, jak přesně splácení funguje, oproti tomu předseda uvedl, že splácení anuity je na dobrovolné bázi a přihláška do družstva takový závazek neobsahuje.¹⁵⁸

Z některých zástavních smluv, dostupných v katastru nemovitostí, pak lze vyčíst, že družstvo s investorem mohou používat tzv. balónové splácení: družstvo dle smlouvy o úvěru splácí pouze smluvní úrok, počítaný z jistiny, která se splácením nesnižuje. Po uplynutí určité doby splácení pak je jistina splatná celá najednou. V takovém případě člen sice vysokým nájemným může hradit náklady na splátky úvěru, který si družstvo vzalo na pořízení nemovitosti, avšak dlužná částka se splácením nesnižuje.

Obrázek 22: Úryvek ze zástavní smlouvy - Bytové družstvo Jak bydlet doma III

Zástavní věřitel (jako věřitel) uzavřel dnešního dne se Zástavcem (jako dlužníkem a vlastníkem předmětu zástavy), smlouvu o úvěru (dále jen „**Úvěrová smlouva**“), s výší úvěru 6 000.000,- Kč s příslušenstvím ve výši 12 % ročně z dlužné jistiny úvěru (celkem se dlužník zavázal uhradit částku 8.160.000,- Kč) (dále jen „**Úvěr**“) a případnými smluvními pokutami a náklady. Úvěr je splatný v pravidelných měsíčních splátkách smluvního úroku a jednorázové úhradě poskytnutého Úvěru, jak je popsáno v Úvěrové smlouvě.

Zdroj: Zástavní smlouva uzavřená mezi Bytovým družstvem Jak bydlet doma III a zástavním věřitelem

Důležitou okolností je samozřejmě i cena, kterou se družstvo zavázalo za úvěr zaplatit. Jak bylo uvedeno u zpětného leasingu obecně, některé weby hovoří o běžném úroku u těchto transakcí ve výši 1 % p. m. (12 % p. a.). Takový úrok může být reálný i u bytových družstev – viz výše uvedený příklad, zároveň však je pravděpodobné, že úroky se mohou lišit jak v jednotlivých případech, tak i u různých bytových družstev, a také podle toho, s jakými investory družstva úvěry vyjednávají.

Některá družstva se prezentují tím, že své úvěry sjednávají u bank. Patří mezi ně stavební a rozvojová družstva POHODA. Zda a v jaké míře tato družstva bankovního financování využívají, nevíme. Celou řadu nemovitostí jako zástavu u svých investičních projektů nicméně nabízí Stavební a rozvojové družstvo POHODA II. na crowdfundingové platformě.¹⁵⁹ Nabízený úrok pro investory tam činí kolem 8–10 % při balonovém typu splácení (splátka úroku se hradí měsíčně, jistina až na konci).

¹⁵⁷ ADOL MONITOR. *Jaký skrývá potenciál družstevní bydlení/vlastnictví/financování pro investory* - Michal Moučka. Online. YouTube, 6. 4. 2021. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=Gwx1IndRy1I&t=640s>. [citováno 2025-10-06].

¹⁵⁸ ŠTURMOVÁ, Barbora. *Komu patří Česko: Chtěli zachránit svůj dům, stejně o něj přišli. Družstvo využilo lidí ve finanční nouzi*. Online. Investigace.cz, 22. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.investigace.cz/jak-bydlet-doma/>. [citováno 2025-10-08].

¹⁵⁹ Investown. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.investown.cz/>. [citováno 2025-10-16].

5.6.3 Zpětný převod nebo zpětný odkup?

Jak bylo uvedeno výše, rizikovost produktů zpětného leasingu obecně je spojena s klamavým nebo nereálným stanovením podmínek pro zpětný odkup. Riziko takových podmínek je u produktů bytových družstev vyšší vzhledem k celkové složitosti tohoto modelu financování.

Složitost je dána už jen tím, že podmínky pro zpětný převod u družstev nenajdeme sepsané na jednom místě. Vyplývají totiž zpravidla z více zdrojů a dokumentů:

- ze zákonné úpravy závazku člena družstva k dalšímu členskému vkladu
- ze stanov bytového družstva
- ze smluvních dokumentů uzavřených mezi družstvem a členem družstva (např. nájemní smlouva, kupní smlouva, dohoda o úhradě kupní ceny, přihláška do družstva)
- ze smlouvy o úvěru, kterou uzavírá družstvo s třetí osobou.

Pokud jsou podmínky pro zpětný převod vztaženy ke splacení úvěru družstva a zároveň i ke splacení dalšího členského vkladu, dostáváme se do sféry velmi obtížné pro pochopení. Vágní používání pojmů typu „anuita“ pak toto pochopení ještě více ztěžuje. Jednou z pojmových pastí může být i používání slovního spojení „zpětný převod“.

Zpětný převod, zvláště pokud je formulován jako nárok, který je podmíněn splněním určitých podmínek, evokuje převod bezplatný, nebo alespoň dostatečně výhodný, aby mělo smysl kvůli němu stanovené podmínky plnit. Pokud se ovšem podíváme na existující formulace v dokumentech bytových družstev, které se týkají práva zpětného převodu, se slovním spojením „bezplatný zpětný převod“ se zpravidla nesetkáme.

Tak i výše citované podmínky zpětného převodu bytových družstev Jak bydlet doma ve skutečnosti garantují **právo zpětné koupě za stejnou kupní cenu, jaká byla sjednána při převodu nemovitosti do bytového družstva**. Tato kupní cena bývá vyšší než částka, která byla z prodeje vyplacena ve prospěch člena (část kupní ceny mohla být použita na zprostředkovatelské provize a poplatky družstvu), na druhou stranu je tato kupní cena zpravidla významně nižší než cena tržní, která navíc mohla v mezidobí růst. Právo zpětného odkupu za těchto podmínek tak stále představuje určitou výhodu oproti komerčnímu odkupu za tržní cenu. Nicméně využít tohoto práva předpokládá splnění podmínek, které pro jistotu znovu ocitujeme:

„... tyto podmínky jsou zejména následující: 1) úplná úhrada všech závazků družstva vyplývajících ze smlouvy o úvěru ..., 2) úplná úhrada veškerých závazků žadatele vůči družstvu, a to i budoucích či dosud nesplacených.“

Úplná úhrada všech závazků družstva vyplývajících ze smlouvy o úvěru znamená především úhradu částky, kterou si družstvo půjčilo na odkup nemovitosti a která je pravděpodobně blízká kupní ceně této nemovitosti, a úhradu úroků, které si družstvo v úvěrové smlouvě sjednalo. Úvěrové smlouvy bytových družstev neznáme. Pokud by se jednalo o naznačený balonový model splácení, může požadovaný úrok činit například kolem 30 % z půjčené částky. Když zakalkulujeme tyto náklady na splnění podmínky pro zpětný odkup, zjistíme, že právo na zpětný převod nemovitosti do osobního vlastnictví předpokládá náklady více než dvojnásobné oproti kupní ceně, za kterou družstvo nemovitost vykoupilo (náklady představují jednak náklady na kupní cenu, jednak náklady na splnění podmínky zpětného převodu - úhradu všech závazků družstva). Ve vztahu k finančním prostředkům, které klient z transakce získal, může jít o náklady vícenásobné. Celkové náklady na zpětný odkup by potom převyšovaly její tržní cenu.

5.6.4 Příklad míry selhání – Bytové družstvo Jak bydlet doma VIII

Z výše uvedených důvodů se jeví jako pravděpodobné, že členové některých družstev nezvládnou dlouhodobě plnit své závazky vůči družstvu a nevyužijí hrubě nevýhodné podmínky zpětného odkupu (přestože pravděpodobně právě kvůli slibu zpětného převodu do družstva vstoupili). Pro ověření těchto hypotéz jsme v katastru nemovitostí ověřili osudy nemovitostí ve vlastnictví Bytového družstva Jak bydlet doma VIII.

Bytové družstvo Jak bydlet doma VIII vzniklo v únoru 2022 jako v pořadí osmé bytové družstvo projektu bytových družstev Jak bydlet doma (první z družstev vzniklo v roce 2018).¹⁶⁰ Od dubna do října 2022 převedlo své nemovitosti do bytového družstva 47 lidí. Lze předpokládat, že tito lidé se s převodem své nemovitosti stali členy družstva a bydleli nebo bydlí dál v nemovitostech, které na družstvo převedli. Pokud družstvo nemovitost později přestalo vlastnit, lze předpokládat, že členství v družstvu původního vlastníka této nemovitosti zaniklo.

Z 47 vlastníků, kteří do bytového družstva převedli své nemovitosti, jich **do tří let** opustilo bytové družstvo nejméně 29 (ve 29 případech bytové družstvo přestalo být vlastníkem těchto nemovitostí). Pouze v 18 případech nemovitosti nadále vlastní bytové družstvo Jak bydlet doma VIII.

Zajímalo nás, kolik z 29 členů, jejichž nemovitosti již družstvo nevlastní, získalo svou nemovitost zpět. **Pouze v jednom případě** došlo ke zpětnému převodu na původního vlastníka. V ostatních 28 případech družstvo převedlo nemovitost na právnickou nebo fyzickou osobu odlišnou od původního vlastníka. V jednom případě lze ze shody v příjmeních usuzovat, že nemovitost původního vlastníka odkoupili členové rodiny.

Z nemovitostí, které bytové družstvo převedlo na jiné vlastníky, jich 6 bylo převedeno na společnosti, které byly donedávna vlastněny mateřskou společností MMGFG, a.s., jejímž majitelem je předseda Bytového družstva Jak bydlet doma VIII. Nejméně 5 nemovitostí bylo převedeno na společnosti, které s bytovými družstvy Jak bydlet doma obchodují opakovaně. Jedna nemovitost byla převedena do bytového družstva Šťastná rodina, jednu nemovitost vykoupila obec, v níž se nemovitost nachází. Ostatní nemovitosti odkoupily nejrůznější právnické a fyzické osoby.

Dočasný charakter družstevního bydlení v projektu Jak bydlet doma ilustruje také skutečnost, že první z bytových družstev Bytové družstvo Jak bydlet doma, založené v roce 2018, vlastní z původně 57 nemovitostí (listopad 2019) aktuálně (říjen 2025) již jen 4 nemovitosti.¹⁶¹

5.7 Realizace selhání

5.7.1 Konec členství v družstvu

Neplacení nájemného, případně neplacení povinných anuitních splátek, zpravidla vede k nucenému ukončení členství v družstvu. Členovi v takovém případě ze zákona náleží vypořádací podíl. Jeho výši upravují stanovy družstva, zákon pak stanoví jeho minimální výši. Další pravidla vyplývají z judikatury (viz dále).

Dokud nedojde k ukončení nájmu a členství v družstvu, je člen zavázán platit družstvu nájemné. Zejména v případech, kdy je nájemné vysoké (jak bylo uvedeno výše, nájemné může být i vyšší než

¹⁶⁰ Větší množství družstev odlišných pořadových čísel může být odůvodněno zákonným režimem tzv. malých družstev (§ 726 ZOK), u nichž zákon umožňuje jednodušší organizační strukturu. Malá družstva musí mít do 50 členů.

¹⁶¹ Porovnání dat z katastru nemovitostí vztahujících se k listopadu 2019 a k říjnu 2025.

tržní), může být družstvo motivováno k tomu, aby s vyloučením neplaticího člena nespěchalo. Dluh na nájemném bude moci započíst na vypořádací podíl, který by členovi náležel. **Lze se setkat s případy, kdy bytová družstva evidují na dlužném nájemném půlmilionové dluhy.**

Po ukončení členství v družstvu nemusí dojít vždy k vystěhování. Dle některých scénářů se družstvo s klientem dohodnou na tom, že po zániku členství družstvo prodá nemovitost novému vlastníkov, který umožní klientovi nadále v nemovitosti bydlet. Nájemné u nového vlastníka může být vysoké a pro nájemce dlouhodobě neudržitelné. Například paní M. vypověděla pro web *investigace.cz*, že nájemné u nového vlastníka se postupně zvyšovalo a po devíti měsících, kdy se vyšplhalo na 26 tisíc, na něj přestala mít.¹⁶²

5.7.2 Proč jsou podmínky vypořádání důležité

Selhání nájemce a ukončení nájmu je jedním ze dvou hlavních scénářů celé transakce. Druhým scénářem je realizace zpětného převodu, která však, jak jsme viděli, může být velmi nevýhodná a nepravděpodobná. Je namístě se ptát, zda v konkrétním případě právo zpětného převodu má vůbec nějakou hodnotu, která by mohla vstupovat do poměru vzájemných plnění, která si člen s bytovým družstvem sjednali. Významnější z hlediska poměru vzájemných plnění, resp. z hlediska otázky, co klient družstva získal jako protihodnotu za svou nemovitost, budou často podmínky vypořádání zaniklého členství v družstvu.

Pro družstevní financování je typické, že při vstupu do družstva klient nezískává jako protihodnotu celou tržní cenu své nemovitosti. Část této hodnoty je nárokovatelná právě až ve vypořádacím podílu po ukončení členství v družstvu. Jakým způsobem může vypořádání probíhat, si ukážeme na příkladu stanov Bytového družstva Jak bydlet doma VIII.

5.7.3 „Plusová“ strana vypořádacího podílu

Ze zákona musí vypořádací podíl odpovídat alespoň částce vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu (§ 748 ZOK).

Vkladová povinnost vždy spočívá v základním členském vkladu, který je ze zákona pro všechny členy stejný. Kromě toho může člen smluvně převzít závazek k dalšímu členskému vkladu. Tento závazek pak může být splacený díky tomu, že se na něj při vstupu do družstva započítala část kupní ceny, za kterou člen odprodal svou nemovitost družstvu. Kromě toho může další členský vklad představovat závazek, který má být postupně splácen formou tzv. anuity. Pokud člen vedle nájemného postupně splácí závazek k dalšímu členskému vkladu, pak již splacená část vstupuje rovněž jako „plusová“ hodnota do vypořádacího podílu. Pokud člen platí jen vysoké nájemné, do kterého se promítají náklady na úvěr družstva, ale tímto nájemným nesplácí další členský vklad, pak se zaplacené nájemné ani jeho část do vypořádacího podílu nepromítne.

Bytová družstva poskytující financování běžně požadují při vstupu do družstva od svých členů další členský vklad různé výše, může se jednat např. cca 20–30 % kupní ceny, za kterou družstvo od člena vykupuje nemovitost. Tento členský vklad bývá splacen započtením na kupní cenu. Jedná se tedy o splněnou vkladovou povinnost, která je minimální částkou, jež má ze zákona náležet členovi na vypořádacím podílu.

¹⁶² ŠTURMOVÁ, Barbora. *Komu patří Česko: Chtěli zachránit svůj dům, stejně o něj přišli. Družstvo využilo lidi ve finanční nouzi.* Online. *Investigace.cz*, 22. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.investigace.cz/jak-bydlet-doma/>. [citováno 2025-10-08].

U bytových družstev Jak bydlet doma vstupuje do vypořádacího podílu kromě splaceného členského vkladu také rozdíl mezi kupní cenou (za kterou družstvo odkoupilo nemovitost) a prodejní cenou (za kterou družstvo prodalo nemovitost po ukončení členství v družstvu). Dle stanov Bytového družstva Jak bydlet doma VIII je vypořádací podíl upraven základním vzorcem:

Obrázek 23: Vzorec pro vypořádací podíl – Jak bydlet doma VIII

$$\text{Vypořádací podíl} = \text{Vklady} + \text{Prodejní cena} - \text{Nákupní cena} - \text{Náklady.}$$

Zdroj: Stanovy bytového družstva Jak bydlet doma VIII

Takto konstruovaný vypořádací podíl na první pohled poskytuje bytovému družstvu důležitý argument, kterým se může bránit podezření, že odkoupilo nemovitost za nemravně nízkou cenu. Pokud člen družstva určitou část kupní ceny neobdržel proto, že zůstala u družstva jako další členský vklad, pak tato část kupní ceny je vratná v rámci vypořádacího podílu. A pokud kupní cena při převodu nemovitosti do družstva byla nižší než cena tržní, může se tento rozdíl rovněž projevit ve vypořádacím podílu. **Stane se tak ovšem jen v případě, že prodejní cena, za kterou družstvo prodá nemovitost novému vlastníku, bude odpovídat ceně tržní.**

Stanovy sice deklarují, že družstvo prodá nemovitost bývalého člena v dražbě či jinak za cenu obvyklou, avšak bývalý člen nemá dle stanov vliv na to, za jakou cenu a komu družstvo nemovitost prodá. A pokud družstvo prodá nemovitost za prodejní cenu blízkou ceně, za kterou nemovitost koupilo, stává se tato složka vypořádacího podílu bezvýznamnou. Nepočítá totiž s rozdílem mezi kupní a tržní cenou, ale s rozdílem mezi kupní a prodejní cenou.

Zajímalo nás, za jaké ceny družstvo prodává nemovitosti novým vlastníkům a jaké mohou být částky, které vstupují do výpočtu vypořádacího podílu jako rozdíl mezi kupní a prodejní cenou. Z katastru nemovitostí jsme zjistili, že se obvykle jedná o ceny blízké cenám kupním, někdy jsou prodejní ceny dokonce nižší, a tedy že **z rozdílu mezi kupní a prodejní cenou většinou žádné významné složky vypořádacího podílu nevznikají.**

Vybrali jsme z nemovitostí, které Bytové družstvo Jak bydlet doma VIII již převedlo na nové vlastníky, ty nemovitosti, u nichž došlo k dalším přeprodejům, abychom ověřili vývoj v kupní ceně, za kterou se tyto nemovitosti během cca tří let převáděly. Pokud by totiž družstvo prodávalo nemovitosti novým vlastníkům pod cenou ve snaze ušetřit na vypořádacím podílu, mohlo by se to projevit v rozdílu prodejní ceny a ceny při přeprodeji. Z katastrálních dat jsme zjistili u konkrétních nemovitostí následující vývoj cen:

Tabulka 11: Rozdíl cen u nemovitostí přeprodaných bytovým družstvem Jak bydlet doma VIII

Nemovito st	Kupní cena (při vstupu do družstva) [Kč], datum převodu	Prodejní cena (po ukončení členství) [Kč], datum převodu	Rozdíl pro vypořádací podíl	Cena při přeprodeji I [Kč], datum převodu	Cena při přeprodeji II [Kč], datum převodu	Rozdíl mezi kupní cenou a cenou při posledním přeprodeji [Kč]
1.	2 340 000 1. 9. 2022	3 000 000 26. 11. 2024	660 000	5 700 000 3. 7. 2025		3 360 000
2.	2 616 000 25. 5. 2022	3 050 000 4. 8. 2023	434 000	4 218 000 15. 7. 2024		1 602 000
3.	2 040 000	1 900 000	-140 000	2 600 000		560 000

	22. 9. 2022	14. 6. 2024		24. 10. 2024	
4.	4 080 000	4 316 881	236 881	8 500 000	4 420 000
	10. 10. 2022	20. 6. 2023		7. 6. 2024	
5.	960 000	1 020 000	60 000	1 800 000	840 000
	1. 8. 2022	2. 5. 2023		28. 8. 2024	
6.	1 800 000	1 083 639	-716 361	1 650 000	2 500 000 700 000
	15. 7. 2022	2. 2. 2023		13. 3. 2024	25. 10. 2024
7.	4 800 000	4 715 634	-84 466	7 499 000	2 699 000
	20. 09. 2022	25. 10. 2023		24. 04. 2025	

Zdroj: Data z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

Z těchto případů je vidět, že realizovaná prodejní cena významnou položku do vypořádacího podílu nepřinesla – v téměř polovině případů dokonce vnesla položku zápornou. Přitom při přeprodeji, který následoval s odstupem několika měsíců, bylo ve všech případech dosaženo významně vyšší ceny. Pravý sloupec ukazuje rozdíl mezi kupní cenou při vstupu do družstva a prodejní cenou při přeprodeji – jedná se tedy o částku, která by dle stanov byla zohledněna ve vypořádacím podílu, pokud by družstvo prodalo nemovitost za cenu odpovídající ceně při přeprodeji.

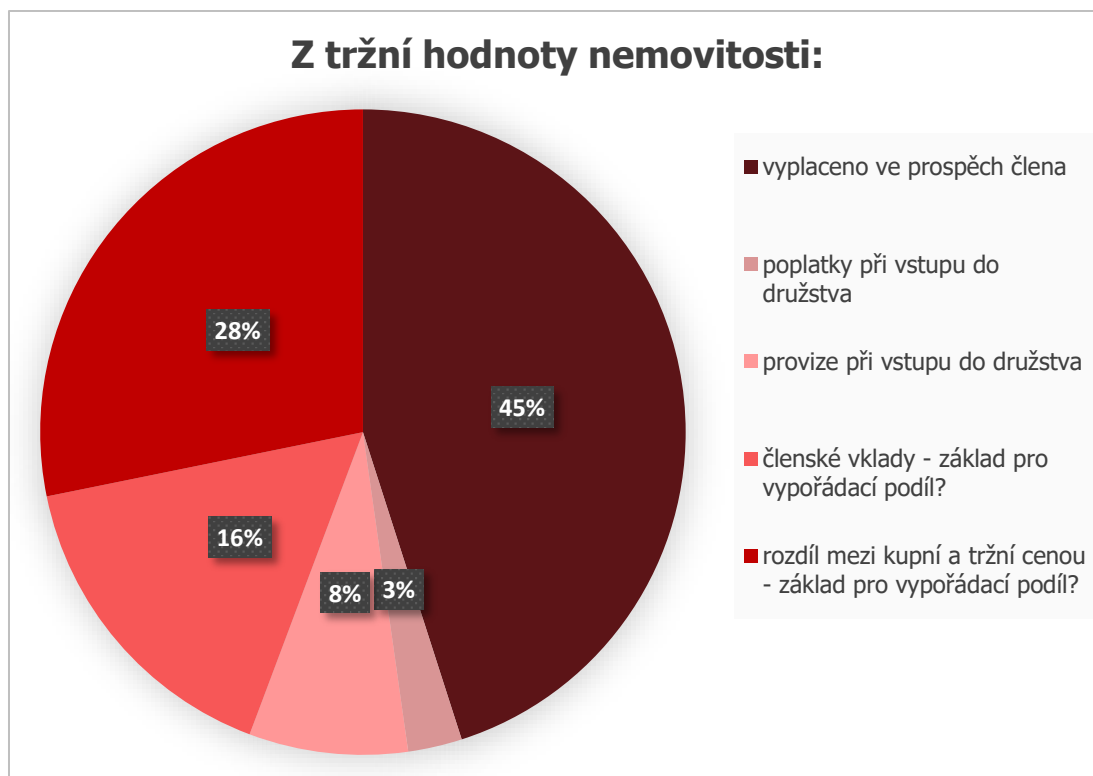
Rozdíl mezi družstvem realizovanou prodejní cenou a cenou při přeprodeji, resp. rozdíl mezi prodejní a tržní cenou, je významnou položkou, o kterou ve skutečnosti může být klient družstva krácen. Zisk z tohoto rozdílu je prospěchem nového vlastníka, kterému družstvo nemovitost prodává. Zda tento nový vlastník někomu v souvislosti s takto výhodnou obchodní příležitostí platí nějaké provize, nevíme.

5.7.4 „Minusová“ strana vypořádacího podílu a započtení dluhu

Dle výše uvedeného vzorce u bytového družstva Jak bydlet doma VIII vypořádací podíl poníží položka „nákladů“. Náklady jsou ve stanovách tohoto družstva široce definovány. Kromě nákladů spojených s koupí nemovitosti se jedná o náklady spojené s prodejem a s ukončením členství v družstvu **v paušální výši celkem 10 % z prodejní ceny nemovitosti**. Mezi náklady patří také „náklady družstva související s předčasným ukončením případného externího financování koupě nemovitých věcí družstvem od bývalého člena, zejména zaplacené poplatky a pokuty za předčasné splacení úvěrů...“ Kromě toho stanovy uvádějí, že si družstvo může na vypořádací podíl započíst pohledávky za bývalým členem, zejména z titulu dlužného nájemného.

Vypořádací podíl se ve výsledku může blížit nule. Kladná hodnota splacených členských vkladů totiž může být ponížena o značně vysoké náklady související s ukončením členství v družstvu. V některých případech může být ponížena také o záporný rozdíl mezi prodejní a kupní cenou nemovitosti. Takto vypočítaný vypořádací podíl pak ani nemusí dosahovat částky, kterou družstvo eviduje jako dlužné nájemné, jak ukazuje následující graf vycházející z konkrétní transakce jednoho z bytových družstev Jak bydlet doma. V tomto konkrétním případě členství v družstvu trvalo pouhých cca 13 měsíců.

Graf 6: Příklad transakce a rozložení tržní hodnoty nemovitosti – Jak bydlet doma



Zdroj: Vlastní zpracování z reálných dat.

Graf ukazuje z perspektivy klienta bytového družstva, co se stalo s hodnotou nemovitosti prodané družstvu a pronajaté zpět klientovi – členovi družstva. Tržní cena, jejíž rozvržení graf znázorňuje, činila v době prodeje kolem 7 milionu Kč. Při vstupu do družstva bylo reálně vyplaceno ve prospěch člena družstva cca 3,1 milionu Kč, tj. 45 % hodnoty nemovitosti. Většina této částky směřovala na vyplacení nebankovní hypotéky váznoucí na nemovitosti podle požadavků nebankovní společnosti. Kupní cena byla nicméně sjednána vyšší (cca 5 milionu Kč – 71 % hodnoty nemovitosti) a zahrnovala také povinné poplatky (3 % hodnoty nemovitosti), provize (8 % hodnoty nemovitosti) a členské vklady (16 % hodnoty nemovitosti). Člen družstva mohl dle stanov družstva očekávat, že zaplacené členské vklady, jakož i rozdíl mezi kupní a tržní cenou nemovitosti – celkem cca 44 % hodnoty nemovitosti - mu budou v případě vyloučení z družstva vráceny v rámci vypořádacího podílu. Ve skutečnosti byl však vypořádací podíl vyčíslen na 0 Kč. Na členské vklady byly totiž započteny, v souladu s vágními ustanoveními stanov, především různé (paušální) náklady družstva. Rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou pak vůbec nevznikl, protože nemovitost byla družstvem prodána novému vlastníkovi pod cenou. Nový vlastník po dvou letech nemovitost přeprodal za cca 8,3 milionu Kč.

V daném případě nárokovalo družstvo po svém (bývalém) členovi také dluh na nájemném v řádu statisíců. Po třináctiměsíčním členství v družstvu tak klient družstva přišel o bydlení jak vlastnické, tak i nájemní, získal plnění ve výši necelé poloviny hodnoty nemovitosti, zůstala mu značná část dřívějších dluhů, které nebyly z prodejní ceny vyplaceny, a k tomu mu vznikl další dluh na nájemném.

5.7.5 Vypořádací podíl a tržní cena družstevního podílu

Judikatura vykládá zákonné ustanovení o minimální výši vypořádacího podílu tak, že „vypořádací podíl člena bytového družstva musí být určen vždy s ohledem na skutečnou (tržní) hodnotu družstevního podílu bývalého člena družstva (určenou ke dni zániku členství) tak, aby mezi touto tržní hodnotou a výší

vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly."¹⁶³ Při stanovení vypořádacího podílu je tedy vždy nutné zohlednit tržní cenu družstevního podílu.

V praxi ovšem v případě bytových družstev poskytujících financování může být stanovení tržní hodnoty členského podílu komplikované. Bylo by nutné nejprve zodpovědět otázku, zda a jakým způsobem bude tržní cena zohledňovat výši nájemného, v níž dle stanov družstvo promítá náklady nevýhodného úvěru na pořízení nemovitosti, případně výši nesplaceného členského vkladu odpovídající nevýhodnému úvěru převzatému družstvem.

Zatím nevíme o případech, kdy by se soudy těmito otázkami zabývaly nebo kdy by insolvenční správci v řízeních o oddlužení, do nichž vstupují bývalí klienti těchto bytových družstev, výši vypořádacího podílu stanovenou družstvem problematizovali (nárok na vyšší vypořádací podíl bývalého člena by teoreticky měl být součástí majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení).

5.8 Zprostředkovatelé a investoři

Lidé mohou v důsledku své důvěry v projekty bytových družstev v krátké době přijít o podstatnou část hodnoty své nemovitosti a zároveň i o velkou část svých příjmů, kterou po dobu svého členství v družstvu vynakládají na nájemné, případně na splácení anuity. Na straně družstva přitom nemusí vznikat odpovídající zisk a bytová družstva mohou svou činnost prezentovat jako neziskovou.¹⁶⁴

Zisk generují partneři bytového družstva, kteří mohou být s bytovým družstvem personálně nebo kapitálově propojeni nebo mohou s družstvem dlouhodobě nebo opakovaně spolupracovat, ale může se jednat i o ad hoc smluvní vztahy. Jedná se zejména o osoby v roli zprostředkovatelů a investorů.

5.8.1 Zprostředkovatel

V souvislosti s prodejem nemovitosti bytovému družstvu se například soudy zabývaly smlouvami uzavřenými mezi klientem, bytovým družstvem Jak bydlet doma a společností MMGFG services and consulting, s.r.o. v roli zprostředkovatele, přičemž obě zmíněné korporace byly personálně i kapitálově propojené a měly stejného člena statutárního orgánu. Transakce tak působila dojmem, že předseda bytového družstva „si tak provizi vyplatil sám sobě," jak se vyjádřil insolvenční správce v jednom z řízení.¹⁶⁵

Podle jedné ze smluv o zprostředkování se měl klient zprostředkovateli zavázat k provizi cca 270 tisíc Kč za obstarání příležitosti prodat svou nemovitost (aniž smlouvy jakkoli zmiňovaly skutečnost, že nemovitost je zatížena dluhy, v jaké výši, nebo jak mají být případně při prodeji dluhy řešeny). Je zdokumentováno, že nemovitost měla rok po uzavření zprostředkovatelské smlouvy hodnotu cca 3,3 milionu Kč, zatímco zprostředkovateli dle smlouvy pro nárok na odměnu stačilo, když obstará příležitost k prodeji nemovitosti za 1,7 milionu Kč. V tomto případě nicméně soud z propojenosti bytového družstva a zprostředkovatele nevyvodil žádné důsledky.¹⁶⁶ V jiném případě s podobnou

¹⁶³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 27 Cdo 2711/2019, ze dne 22. 6. 2021.

¹⁶⁴ Předseda bytových družstev Jak bydlet doma Moučka pro web [investigace.cz](https://www.investigace.cz) uvedl: „Cílem družstva není dosahování zisku a kvůli tomu nevykonává žádnou zvláštní činnost.“ (viz článek: <https://www.investigace.cz/jak-bydlet-doma/>)

¹⁶⁵ Viz rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 105 VSPH 791/2023-169 ze dne 15. 1. 2024. Pohled insolvenčního správce na transakci jako celek však soudy nesdílěly.

¹⁶⁶ Viz rozsudek Krajského soudu v Plzni sp.zn. 66 ICM 354/2020 ze dne 22. 7. 2020.

zprostředkovatelskou smlouvou soud podrobně zkoumal skutkové okolnosti zprostředkování a dospěl k závěru, že postup bytového družstva (které poté, co odstoupilo od kupní smlouvy, požadovalo od klienta úhradu provize, kterou dle smlouvy vyplatilo zprostředkovateli) představuje zneužití práva. Propojenost bytového družstva se zprostředkovatelem byla jednou z okolností, která přispěla k tomu, že soud nahlížel na pohledávku družstva jako na fiktivně vytvořenou.¹⁶⁷

5.8.2 Investor – poskytovatel úvěru

Bytová družstva nevykupují nemovitosti ze svého, ale z úvěrů jim poskytnutých, přičemž tyto úvěry jsou zpravidla úročeny tak, aby se pro investory jednalo o atraktivní investici ve srovnání s jinými možnostmi zhodnocení. Ve výsledku se tak osoby s volnými finančními prostředky obohacují na lidech v nouzi, přičemž ad hoc investoři z řad jednotlivců nemusí mít nutně o transakci dost informací k tomu, aby si tyto důsledky uvědomili.

Bytová družstva Jak bydlet doma na webu v sekci pro investory informace o účelu finančních prostředků poskytují, byť v idylické podobě. Zároveň často sjednávají úvěry s určitými investory opakovaně a tito investoři v dané oblasti trhu podnikají. Těmto investorům tak podstata zpětného leasingu nejspíš musí být zřejmá.¹⁶⁸

Z nabídky Stavebního a rozvojového bytového družstva POHODA II. na crowdfundingové platformě¹⁶⁹ se z informací pro investory lze dozvědět, že poptávané úvěry budou zajištěny zástavními právy k rodinným domům, případně bytům. Co se ale už nedozvíme je, zda tyto nemovitosti ve vlastnictví bytového družstva mohou být pronajaty členům družstva, zda je financování těmto členům v konečném důsledku určeno a co je jeho cílem. Investiční příležitost je vedena v kategorii „Účelový na refinancování a rozvoj podnikání“ a je popsána jako „business model“ založený na „vybudování portfolia většího množství nemovitostí...“ Bytové družstvo o sobě uvádí, že bylo **založeno za účelem financování družstevního bydlení**, jehož výhodou je snazší přístup k bydlení pro koncové uživatele. Jako zástava jsou na platformě nabízeny jednotlivé nemovitosti nebo soubory nemovitostí. Udávaná tržní hodnota jednotlivé nemovitosti může významně převyšovat cenu, za kterou bytové družstvo nemovitost ve stejné době nabylo.¹⁷⁰

Pro investory, ať již se jedná o jednotlivce nebo institucionální poskytovatele úvěrů, je investování do hypoték bytových družstevch způsobem, jak získat poměrně bezpečné zhodnocení, které je v porovnání s hypotékami poskytovanými bankami podstatně ziskovější, aniž by s sebou zároveň taková investice nesla jakékoli povinnosti (oproti tomu poskytovatelé spotřebitelských úvěrů a zejména pak banky jsou při poskytování hypoték přísně regulovány). Povědomí investorů o charakteru družstevního financování, na němž se podílejí, může být různé.

¹⁶⁷ Viz rozsudek Okresního soudu v Trutnově č.j. 6 C 108/2021-95 ze dne 18. 10. 2022, jehož závěry byly aprobovány odvolacím, a poté i dovolacím soudem (viz usnesení Nejvyššího soudu č. j. 23 Cdo 2713/2023-153).

¹⁶⁸ Příkladem může být společnost Hetta & Consult s.r.o., která se vyskytuje jako častý zástavní věřitel úvěrů poskytovaných bytovým družstvům Jak bydlet doma.

¹⁶⁹ Investown. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.investown.cz/>. [citováno 2025-10-16].

¹⁷⁰ Viz např. nabídka na INVESTOWN. Družstvo POHODA II. – Voděrady. Online. Dostupné z: <https://www.investown.cz/nemovitosti/druzstvo-pohoda-ii-voderady>. [citováno 2025-10-16].

5.8.3 Investor – nový vlastník

Družstevní financování může vytvářet prostor také pro investory, kteří realizují svůj zisk z přeprodeje nemovitosti za výhodnější cenu.

Bytová družstva Jak bydlet doma mají ve stanovách zakotveno pravidlo, dle kterého se v případě ukončení členství v družstvu nemovitost prodá v dražbě nebo jinou formou nuceného prodeje, v praxi pak často dochází k dohodě s bývalým členem družstva o tom, že se nemovitost na nového vlastníka převede kupní smlouvou. Nicméně vzhledem k tomu, že bez takové dohody hrozí dražba či nucený prodej, nelze ani v případě takto odsouhlaseného prodeje třetí osobě mluvit o tom, že se jednalo o zcela svobodnou vůli bývalého člena a že měl skutečnou možnost ovlivnit cenu, za kterou se nemovitost prodává.

Zároveň je třeba říci, že běžný klient bytových družstev výpočtu vypořádacího podílu nerozumí a nemusí si uvědomovat důsledky prodeje za nižší cenu. Nový vlastník může kupovat nemovitost již vyklizenou, ale může se s bývalým členem dohodnout i na dalším poskytování nájmu. Nájemné však může být vysoké (nebo se může zvyšovat v čase) a pro nájemce dlouhodobě neudržitelné (důvodem může být i to, že na nájemce doléhají dluhy, které se snažil vstupem do družstva vyřešit).

Ať již dojde v souvislosti s ukončením členství v družstvu k vyklizení, nebo vzniká nájem u nového vlastníka, nový vlastník získává nemovitost, jejíž hodnota značně převyšuje cenu, za kterou nemovitost od družstva odkoupil, a která je nebo v blízké době bude právně volná.

Například případ zdokumentovaný na webu [investigace.cz](https://www.investigace.cz) začal tím, že bytové družstvo vykoupilo rodinný dům za 950 tisíc korun, přestože se v té době ceny rodinných domů v dané lokalitě pohybovaly od dvou do pěti milionů. Vzhledem k nižší částce, kterou si paní M. od bytového družstva „půjčila“, její družstevní nájemné činilo kolem 10 tisíc Kč měsíčně. Dům družstvo odprodalo novému vlastníku za 1 130 000 Kč, ten paní M. poskytl další financování. Nájemné se zvýšilo až na 26 tisíc Kč měsíčně a paní M. ho nezvládla platit. Nový vlastník nájem vypověděl a dům přeprodal za 2 860 000 Kč.¹⁷¹

5.9 Zajištění bydlení nebo finanční služba?

Podobně jako u nedružstevního zpětného leasingu i u toho družstevního platí, že se jedná na jednu stranu o využití právních institutů koupě, nájmu, zde navíc i členství v družstvu. Tyto jednotlivé instituty mají oporu v platném právu a pokud jsou posuzovány izolovaně, nenasvědčuje nic tomu, že by koncept zpětného leasingu bytových družstev vybočoval z legálních možností, která bytová družstva při nabývání a správě družstevních nemovitostí mají.

Naopak při pohledu na transakci jako celek a vezmeme-li v úvahu její ekonomický smysl, je patrné, že více než o zajišťování bydlení jde v případě těchto družstev o poskytování finančních služeb. Vyplývá to z řady znaků, kterými se tyto obchody vyznačují:

- Zaměření na lidi, kteří primárně chtějí hypotéku, ale nedosáhnou na ni.
- Zaměření na lidi ve finančních problémech a exekuci, kteří hledají možnost konsolidace a oddlužení.
- Zaměření na lidi, kteří již bydlí ve vlastním a nehledají nové bydlení. S přechodem na družstevní bydlení naopak úroveň zajištěnosti jejich bydlení klesá.
- Oddlužení nebo „ukrytí“ nemovitosti před věřiteli nelze považovat za naplňování potřeby bydlení, i když s bydlením souvisí.

¹⁷¹ ŠTURMOVÁ, Barbora. *Komu patří Česko: Chtěli zachránit svůj dům, stejně o něj přišli. Družstvo využilo lidi ve finanční nouzi.* Online. [Investigace.cz](https://www.investigace.cz), 22. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.investigace.cz/jak-bydlet-doma/>. [citováno 2025-10-08].

- Družstevní bydlení má z hlediska svého skutečného účelu dočasný charakter, cílem je splatit půjčku převzatou bytovým družstvem a převést si nemovitost zpět do osobního vlastnictví.
- Třetím osobám je nabízena výhodná investice a zhodnocení finančních prostředků, které investoři poskytnou bytovému družstvu jako úvěr.

Bytová družstva v těchto transakcích vystupují jako podnikatelé usilující o zisk, jakkoli se nemusí jednat o zisk bytového družstva, ale o zisk jeho partnerů. Pokud se bytová družstva na tuto činnost specializují, tj. jedná se o jejich hlavní činnost, pak tato družstva nejspíš nenaplňují svůj zákonný účel, kterým je zajišťování potřeby bydlení svým členům na principu neziskového nájemného.

6 Moderní lichva v civilní rozhodovací praxi

Tato kapitola se pokouší nad rámec poznatků obsažených v předešlých kapitolách mapovat rozhodovací praxi finančního arbitra a civilních soudů, která se týká hlavních popsaných forem moderní lichvy, jako jsou zastřené spotřebitelské úvěry, zprostředkované P2P úvěry a zčásti také zpětný leasing a zneužívající praktiky vůči drobným podnikatelům. Krom rekapitulace obsahu relevantních rozhodnutí s důrazem na konkrétní skutková zjištění jsou zde popsány také stěžejní závěry, které nám z příslušné rozhodovací praxe vyplynuly.

6.1 Rozhodovací praxe finančního arbitra

6.1.1 Zastřené spotřebitelské úvěry

Ve sbírce rozhodnutí finančního arbitra lze nalézt zhruba 50 rozhodnutí, v nichž došlo k zastavení řízení pro nepřipustnost z důvodu, že navrhovatelem nebyl dle finančního arbitra spotřebitel.¹⁷² Tato rozhodnutí jsou co do svého obsahu ve většině případů velmi podobná. Závěr, dle něhož navrhovatel vystupoval při uzavírání smlouvy o úvěru zpravidla jako podnikatel, finanční arbitr opírá velmi často o poukaz, že je navrhovatel ve smlouvě označen identifikačními údaji podnikatele, deklaruje využití úvěru k podnikatelskému účelu (často bez bližší specifikace) a že měl v době uzavírání smlouvy aktivní živnostenské oprávnění. Po zjištění těchto skutečností zpravidla následuje výzva finančního arbitra navrhovateli, aby doložil, že při uzavírání smlouvy jednal jako spotřebitel. Toho zpravidla navrhovatel není schopen, a proto je řízení u finančního arbitra pro nepřipustnost zastaveno. **Ačkoli je řízení u finančního arbitra na rozdíl od řízení u soudu ovládáno vyšetřovací zásadou** (§ 12 odst. 3 zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů), **nepřilíší často se v rozhodnutích finančního arbitra přihlíží k dalším souvislostem, které mohou poukazovat na možný spotřebitelský charakter smlouvy o úvěru.** Občas se v té souvislosti finanční arbitr zabývá také obsahem webových stránek poskytovatele úvěru a tím, jak se nabízená služba jeví veřejnosti.¹⁷³ Ojedinele je prováděn také důkaz svědeckou výpovědí osob, které měly být přítomny uzavírání smlouvy a které mohou pomoci objasnit účel úvěru známý stranám při uzavírání smlouvy.¹⁷⁴ I tak je nicméně v daných rozhodnutích dosažen vždy závěr, dle něhož nebylo prokázáno, že by navrhovatel nějakým způsobem projevil vůči druhé straně svůj záměr uzavřít smlouvu jako spotřebitel.

V rozhodnutích finančního arbitra je ve většině případů odkazováno na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2011, sp. zn. 23 Cdo 1861/2010. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud dle finančního arbitra překonal svou předchozí judikaturu¹⁷⁵, dle níž souvislost právního jednání s podnikáním lze dovodit již ze samotného uvedení firmy (obchodního jména), identifikačního čísla nebo místa podnikání účastníka

¹⁷² Rozhodnutí finančního arbitra FA/SR/SU/165/2020, FA/SR/SU/1210/2018, FA/SR/SU/864/2021, FA/SR/SU/1468/2020, FA/SR/SU/2337/2019, FA/SR/SU/777/2019, FA/SR/SU/1886/2021, FA/SR/SU/2657/2018, FA/SR/SU/1930/2021, FA/SR/SU/1402/2022, FA/SR/SU/1940/2018, FA/SR/SU/2419/2021, FA/SR/SU/1847/2021, FA/SR/SU/1046/2023, FA/SR/SU/1861/2021, FA/SR/SU/2568/2022, FA/SR/SU/2697/2021, FA/SR/SU/2568/2022, FA/SR/SU/1851/2021, FA/SR/SU/444/2021, FA/SR/SU/328/2021, FA/SR/SU/1984/2021, FA/SU/430/2016, FA/SR/SU/583/2018, FA/SR/SU/1659/2021, FA/SU/161/2014, FA/SR/SU/1142/2019, FA/SR/SU/1852/2022, FA/SU/604/2019, FA/SR/SU/967/2022, FA/SR/SU/231/2022,, FA/SR/SU/458/2018, FA/SR/SU/1903/2018, FA/SR/SU/546/2019, FA/SR/SU/1247/2020, FA/SR/SU/1936/2021, FA/SR/SU/366/2022, FA/SR/SU/1744/2021, FA/SR/SU/2410/2021, FA/SR/SU/533/2020, FA/SR/SU/1561/2020, FA/SR/SU/1741/2021, FA/SR/SU/2203/2022, FA/SR/SU/781/2021, FA/SU/1823/2016, FA/SR/SU/846/2020, FA/SR/SU/1571/2018, FA/SR/SU/125/2020, FA/SR/SU/230/2019, FA/SR/SU/583/2020, FA/SR/SU/1489/2022.

¹⁷³ Rozhodnutí finančního arbitra FA/SR/SU/2657/2018, FA/SR/SU/1847/2021, FA/SR/SU/328/2021.

¹⁷⁴ Rozhodnutí finančního arbitra FA/SR/SU/1468/2020.

¹⁷⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2011, sp. zn. 23 Cdo 1861/2010.

smluvního vztahu v právním jednání.¹⁷⁶ S přihlédnutím k této judikatuře je dle finančního arbitra nutné při posuzování, zda právní jednání souvisí s podnikáním účastníka, posoudit nejen označení účastníků tohoto právního jednání, ale i činnost s tímto právním jednáním související. V některých rozhodnutích odkazuje finanční arbitr také na některá rozhodnutí Soudního dvora Evropské unie, například rozsudek ze dne 20. 1. 2005 ve věci C-464/01, Johann Gruber proti Bay Wa AG, dle něhož v pochybnostech, zda má smlouva podnikatelský nebo spotřebitelský charakter, je nezbytné zkoumat „*zda si druhá strana smlouvy oprávněně nemohla být vědoma nepodnikatelského účelu transakce z důvodu, že údajný spotřebitel ve skutečnosti svým vlastním chováním vůči svému budoucímu smluvnímu partnerovi u něj vyvolal dojem, že jedná za podnikatelským účelem*“.¹⁷⁷

Současně se však ze samotných rozhodnutí finančního arbitra nezdá, že by se finanční arbitr právě účelem úvěru zabýval nad rámec toho, co je o něm uvedeno v samotné smlouvě. Pozornost není věnována tomu, že je ve smlouvě o úvěru mnohdy vágně formulován účel úvěru s odkazem na blíže nespecifikované podnikání. I v těchto případech finanční arbitr zpravidla nezkoumá, proč poskytovatel podrobněji nezjišťoval podnikatelský záměr úvěrovaného, přinejmenším za účelem ověření, zda tento záměr nemůže ohrozit splacení úvěru.

Je také překvapující, že se finanční arbitr v daných rozhodnutích zpravidla nevěnuje ani otázce, zda se úvěrující nějakým způsobem zajímal o to, z jakých zdrojů plyne dosavadní příjem úvěrovaného (a zda jde tedy reálně o podnikatele), přinejmenším z toho důvodu, aby si ověřil, zda bude schopen převzatý úvěr také splatit. Tím spíše za situace, kdy i Ústavní soud uvádí, že „*to, zda je reálné splacení dluhu, je přece celkem výchozí zásada, kterou by jako obecný princip měly soudy vzít v úvahu bez ohledu na to, zda je v nějakém zákoně výslovně zakotven, anebo nikoli*“.¹⁷⁸

Pozoruhodné také je, že **proti některým institucím směřují obdobné návrhy namítající zastřený spotřebitelský úvěr opakovaně**. Například řízení o návrzích podaných proti společnosti CreditKasa s.r.o. finanční arbitr zastavil pro nepřípustnost mezi lety 2021 až 2023 celkem ve 4 případech. Přičemž tato společnost má od 10. 4. 2017 do současnosti zapsán jako jeden z předmětů svého podnikání také „Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru“, ačkoli k této činnosti nemá příslušné povolení České národní banky. Na svých webových stránkách nicméně inzeruje poskytování podnikatelských úvěrů.¹⁷⁹

Zároveň je třeba poukázat, že rozhodnutí publikovaná ve sbírce rozhodnutí finančního arbitra nevypovídají o všech řízeních, která mohou být ve věci zastřených spotřebitelských úvěrů vedena. Mnohé z nepublikovaných případů přitom mohly pro spotřebitele vyústit v lepší výsledek. Řada řízení o návrhu k finančnímu arbitrovi může být zastavena z důvodu zpětvzetí, k němuž dojde v důsledku smírného narovnání mezi účastníky.

¹⁷⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2011, sp. zn. 23 Cdo 1861/2010: „*Z ust. § 261 odst. 1 obch. zák. část třetí tohoto zákona vyplývá, že upravuje závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti.*

Ze slov „se týkají“ vyplývá, že nejde jen o závazky, kterými je naplňován předmět podnikání podnikatelů, účastníků předmětného vztahu, ale i o závazky, které s jejich podnikáním souvisejí.

Má-li se tedy jednat o závazkový vztah obchodní, musí jít o vztah mezi podnikateli, popř. účastníci jimi byli při vzniku závazkového vztahu (§ 261 odst. 5 obch. zák.) a dále musí být při vzniku tohoto závazkového vztahu zřejmé, že se s přihlédnutím ke všem okolnostem týká jejich podnikatelské činnosti.“

¹⁷⁷ Rozhodnutí o námitkách ze dne 17. 2. 2022, Č. j. FA/SR/SU/781/2021–23.

¹⁷⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 26. 2. 2019, sp. zn. III. ÚS 4129/18.

¹⁷⁹ CreditKasa pro podnikatele. Webové sídlo. Dostupné z: <https://creditkasa.com/>. [citováno 2025-10-14].

Příslušnou hypotézu lze demonstrovat na příkladu společnosti ACEMA Credit Czech, a.s. Tato společnost má licenci pro poskytování spotřebitelského úvěru. Zároveň se však ve značné míře zaměřuje také na poskytování podnikatelských úvěrů. Ve vztahu k této společnosti lze ve sbírce rozhodnutí finančního arbitra nalézt celkem 9 zveřejněných rozhodnutí vydaných mezi lety 2017 a 2021.¹⁸⁰ Poslední zveřejněné rozhodnutí vůči této společnosti pochází ze září roku 2021. Pokud jde o výsledek řízení, v nichž bylo rozhodnutí publikováno, bylo ve 3 případech rozhodnuto o zastavení řízení pro nepřípustnost z důvodu, že navrhovatelem nebyl dle finančního arbitra spotřebitel. V 6 zbývajících případech se jednalo o rozhodnutí, ve kterých šlo o standardní spotřebitelské úvěry a navrhovateli bylo alespoň částečně vyhověno. V jednom z těchto případů nicméně společnost ACEMA Credit Czech, a.s. namítala, že byl úvěr poskytnut v souvislosti s podnikáním úvěrovaného. Tuto námitku však finanční arbitr odmítl s poukazem na formální skutečnosti, neboť nezjistil, že by navrhovatel byl ve smlouvě označen identifikačním číslem osoby ani že by se jednalo o osobu s živnostenským oprávněním.¹⁸¹

Na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím jsme nicméně zjistili, že publikovaná rozhodnutí reprezentují určitý výsek případů, v nichž společnost ACEMA Credit Czech, a.s. vystupovala. Také díky tomu víme, že od roku 2019 vystupovala tato společnost jako účastník v celkem 18 řízeních.¹⁸² Pouze rozhodnutí vydaná ve 2 z těchto řízení byla publikována. Přičemž od září 2021, kdy bylo vydáno poslední publikované rozhodnutí, bylo později skončeno ještě 7 dalších řízení.

Pokud jde o výsledek 18 známých řízení od roku 2019, v 11 případech bylo rozhodnuto o zastavení řízení pro zpětvzetí návrhu, z toho v 6 případech zpětvzetí navrhovatel výslovně uvedl, že návrh bere zpět z důvodu smírného vyřešení sporu. Domníváme se tedy, že v relevantním počtu nepublikovaných případů mohl být navrhovatel po podání návrhu alespoň zčásti uspokojen. Za zmínku rovněž stojí, že v 5 případech, kdy navrhovatel uvedl, že návrh bere zpět z důvodu smírného vyřešení sporu, byl navrhovatel zastoupen advokátem či jiným zástupcem. To je pravděpodobně jeden z faktorů, který může obecně přispívat k alespoň částečnému úspěchu ve věci.

Ve 4 dalších případech (z 18 již zmiňovaných od roku 2019) bylo řízení zastaveno pro nepřípustnost z důvodu, že navrhovatel nebyl dle finančního arbitra spotřebitel (ve 3 případech se jedná o již výše uváděná publikovaná rozhodnutí). Ve 3 dalších případech bylo řízení zastaveno pro nesoučinnost navrhovatele.

Vzhledem ke stručnému obsahu nepublikovaných rozhodnutí finančního arbitra ve věcech společnosti ACEMA Credit Czech, a.s., která jsme v anonymizované podobě získali na základě zákona o svobodném přístupu k informacím, není možné určit, kolik z těchto případů mohly tvořit případy tvrzených zastřených spotřebitelských úvěrů. S jistotou lze takto označit pouze již uvedené 4 případy, ve kterých finanční arbitr zastavil řízení pro nepřípustnost z důvodu, že navrhovatel podle něj nebyl spotřebitel. Ve 3 případech byla tato řízení vedena v souvislosti s produktem nazvaným „Mojepůjčka BUSINESS“. Pozoruhodné je, že zmínka o tomto produktu je rovněž ve 2 dalších nepublikovaných případech. V jednom z těchto případů (FA/SR/SU/895/2022), v nichž se navrhovatel domáhal vydání bezdůvodného obohacení ve výši 756 007 Kč ze smlouvy o úvěru „Mojepůjčka BUSINESS“, přitom došlo k zastavení řízení pro zpětvzetí návrhu, neboť dle navrhovatele došlo ke smírnému vyřešení sporu. Lze tedy s určitou pravděpodobností usuzovat, že tento případ může reprezentovat příklad jednoho z částečně úspěšných

¹⁸⁰ Rozhodnutí finančního arbitra FA/SU/374/2015, FA/SU/165/2016, FA/SR/SU/748/2017, FA/SR/SU/893/2017, FA/SR/SU/1976/2018, FA/SR/SU/1978/2018, FA/SR/SU/2337/2019, FA/SR/SU/1468/2020, FA/SR/SU/864/2021.

¹⁸¹ Rozhodnutí finančního arbitra FA/SU/374/2015.

¹⁸² Rozhodnutí finančního arbitra FA/SR/SU/361/2019, FA/SR/SU/781/2019, FA/SR/SU/2337/2019, FA/SR/SU/166/2020, FA/SR/SU/55/2020, FA/SR/SU/2340/2020, FA/SR/SU/1503/2020, FA/SR/SU/792/2020, FA/SR/SU/1468/2020, FA/SR/SU/1339/2021, FA/SR/SU/864/2021, FA/SR/SU/1779/2021, FA/SR/SU/2269/2021, FA/SR/SU/2126/2021, FA/SR/SU/895/2022, FA/SR/SU/1756/2022, FA/SR/SU/2490/2022, FA/SR/SU/1152/2024.

případů tvrzeného zastřené spotřebitelského úvěru, k jehož řešení přispělo zahájení řízení u finančního arbitra. Za zmínku stojí, že v tomto případě byl navrhovatel zastoupen advokátem, což mohl být jeden z faktorů, který mohl přispět k tomuto výsledku. O produktu „Moje půjčka BUSINESS“ je rovněž zmínka v jednom dalším případě (FA/SR/SU/2269/2021), v němž došlo k zastavení řízení pro nesoučinnost. V tomto řízení navrhovatel advokátem zastoupen nebyl.

Pro širší kontext lze uvést, že smlouvy o úvěru typu „Moje půjčka BUSINESS“ od společnosti ACEMA Credit Czech, a.s. byly v jiných případech posuzovány také ze strany soudů. Přičemž soudy v některých případech dospěly k tomu, že za určitých okolností byly tyto úvěry poskytnuty jako zastřené spotřebitelské úvěry. Za zmínku v této souvislosti stojí rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 17. 3. 2022, č. j. 72 ICM 820/2019-255, ve spojení s rozsudkem Vrchního soudu v Olomouci ze dne 29. 11. 2022, č. j. 13 VSOL 313/2022-317. V této insolvenční věci byly společností Reticulum Recovery, a.s., na kterou byly postoupeny pohledávky společnosti ACEMA Credit Czech, a.s. ze smlouvy o úvěru typu „Moje půjčka BUSINESS“, přihlášeny pohledávky v celkové výši 4 176 767,69 Kč. Na základě incidenčního sporu byly pohledávky této společnosti zjištěny pouze v celkové výši 1 503 882 Kč. V tomto incidenčním sporu přitom Krajský soud v Brně došel k závěru, že se jednalo o zastřený spotřebitelský úvěr, přičemž příslušná smlouva byla neplatná z důvodu porušení povinnosti posoudit úvěruschopnost spotřebitele. Tento závěr byl rovněž potvrzen odvolacím Vrchním soudem v Olomouci. Krajský soud v Brně (ve shodě s Vrchním soudem v Olomouci) přitom vyšel především z následujících zjištění, která učinil s ohledem na svědeckou výpověď zprostředkovatele úvěru a samotného dlužníka:

„Pokud se týká posouzení otázky, zda se v daném případě jedná o spotřebitelskou smlouvu či nikoliv, soud při posouzení této otázky vycházel zejména z výpovědi žalovaného č. 1 a svědka O. M., ze kterých jednoznačně vyplynulo, že k uzavření smlouvy o úvěru žalovaného č. 1 vedla snaha uhradit dluhy bývalé manželky, pro jejichž vymození byl exekučně nařízen prodej nemovitosti, ve které bydlela s jejich nemocným synem. O. M. oslovil nejprve dopisem J. P., na jejíž nemovitost byla dražba nařízena, následně jednal se žalovaným č. 1, kdy jim nabídl zamezení dražby nemovitosti tím, že zajistí úvěr prostřednictvím společnosti Acema, jejíž podmínkou bylo uzavření smlouvy o úvěru na IČO. Ačkoliv žalovaný č. 1 smlouvu o úvěru uzavřel v postavení podnikatele, účelem poskytnutí úvěru nebylo použití získaných finančních prostředků pro účely jeho podnikání, nýbrž úhrada dluhů jeho bývalé manželky. Navíc byl žalovaný č. 1 přesvědčován o tom, že se o podnikatelský úvěr nejedná, kdy měl obavy z toho, že jej neeviduje v účetnictví. S ohledem na zjištěné skutečnosti je nepochybné, že žalovaný č. 1 uzavřel smlouvu o úvěru mimo rámec podnikatelské činnosti. K tomuto soud dospěl i přesto, že ve smlouvě o úvěru je označen také svým IČO a je v ní uvedeno, že smluvní strany ji uzavírají v rámci své podnikatelské činnosti a že smlouva není smlouvou o spotřebitelském úvěru. Uvedení IČO a prohlášení, že smlouvu uzavírá v rámci své podnikatelské činnosti, je třeba hodnotit ve světle výše popsanych skutkových zjištění tak, že šlo pouze o formálně uvedené údaje evidentně za účelem vyhnout se působnosti zákona o spotřebitelském úvěru. Ve skutečnosti však žalovaný č. 1 nikdy neměl v úmyslu získaný úvěr použít pro účely svého podnikání, nýbrž na úhradu dluhu J. P., což bylo známo i Acemě, která tyto dluhy za J. P. i skutečně později uhradila.“

Porovnáme-li výše popsany přístup soudu s přístupem k posuzování obdobných případů v praxi finančního arbitra, jeví se být přístup finančního arbitra jako spíše formálnější a méně vstřícný k osobám, které tvrdí, že jednali jako spotřebitelé. Na druhou stranu je však třeba brát v potaz, že skutkové okolnosti každého případu mohou být specifické, nelze tedy obecně presumovat důvodnost každého takového tvrzení, které není podepřeno dostatečnými podklady, na jejichž základě by mohl finanční arbitr takový závěr přijmout. Zároveň nelze s ohledem na výše uvedené vyloučit, že i některé z obdobných případů řešených finančním arbitrem mohou pro spotřebitele dopadnout úspěšně. Tento výsledek však pravděpodobně bude mít spíše podobu smírného vyrovnání, k němuž se dospěje po podání návrhu k finančnímu arbitrovi, a posléze dojde ke zpětvzetí návrhu a zastavení řízení.

6.1.2 P2P úvěry

V rozhodovací praxi finančního arbitra se lze rovněž setkat s případy zprostředkovaných P2P úvěrů.

Za zmínku v daném kontextu stojí například usnesení finančního arbitra ze dne 21. 3. 2019, č. j. FA/SR/SU/1940/2018 – 13. Zde rozhodoval o případu smlouvy o úvěru, která byla uzavřena ještě za účinnosti dřívějšího zákona o spotřebitelském úvěru. Navrhovatelé v tomto řízení tvrdili, že „v úmyslu získat spotřebitelský úvěr nejprve zadali na webových stránkách, které „si již nepamatujeme“, žádost o poskytnutí úvěru a „[n]ásledně nás telefonickou formou kontaktoval zástupce společnosti Bolona, a.s., pan působil v době uzavření smlouvy jako člen představenstva... Na začátku jednání nás výslovně vyzvali, abychom si úvěr vzali jako podnikatelé (lidově na IČO). Za tím účelem jsme si měli zřídit živnostenský list. Na to jsme nepřistoupili, proto nám jako náhradní řešení nabídli, že smlouvu o úvěru podepíšeme s panem Výslovně nám bylo řečeno, že je to jenom formalita a během 10 dní bude smlouva převedena na společnost Bolona, a.s., což se skutečně i stalo“. K okolnostem uzavření smlouvy uvedli, že „[u] jednotlivých aktérů celé transakce lze ve veřejných zdrojích snadno dohledat jejich personální spojení se společností Bolona a.s.... jednal jako zástupce společnosti. Podle výpisu z obchodního rejstříku totiž působil v době uzavření smlouvy jako předseda představenstva společnosti... je nyní statutární ředitelkou a předsedkyní správní rady společnosti“. Závěrem navrhovatelé shrnuli, že smlouva o úvěru je „disimulovaný právní úkon, který má zastřít skutečnost, že se ve skutečnosti jedná o klasický spotřebitelský úvěr, jehož skutečným poskytovatelem je společnost Bolona“. Dle finančního arbitra však navrhovatelé nepředložili žádné záznamy komunikace předcházející smlouvě o úvěru, z níž by vyplynulo, že by příslušná společnost přislíbila poskytnout spotřebitelský úvěr s tím, že formálně jim peněžní prostředky poskytne fyzická osoba. Finanční arbitr nepokládal za důvodnou ani námitku, že daná fyzická osoba současně působil v době uzavření smlouvy jako předseda představenstva dané společnosti. U příslušné fyzické osoby rovněž finanční arbitr nedovodil, že by danou činnost provozovala soustavně, tedy jako podnikatel.

Za zmínku stojí také usnesení finančního arbitra ze dne 25. 3. 2022, č. j. FA/SR/SU/846/2020–41. V něm se finanční arbitr zabýval smlouvou o zápůjčce mezi dvěma fyzickými osobami nepodnikateli, k jejímuž sjednání došlo za úzkého zapojení společnosti Profi Money CZ s.r.o. prostřednictvím webové stránky www.okamzitepenize.cz. V tomto případě finanční arbitr dospěl k závěru, že se nejednalo o spotřebitelský úvěr, neboť zápůjčitelé nevystupovali vůči vydávajícímu jako podnikatelé.¹⁸³ Na posouzení finančního arbitra přitom nemělo vliv ani to, že byl do procesu sjednání smlouvy o zápůjčce úzce zapojen podnikatel:

„Co se týká postavení Instituce 1 ve Smlouvách o zápůjčce, finanční arbitr zjistil, že Instituce 1 obstarala za úplaty (kterou hradili Zápůjčitelé) administrativní stránku Smluv o zápůjčce, tj. připravila smluvní dokumentaci a zajistila převod finančních prostředků od Zápůjčitelů k Navrhovateli a zpět. Z podkladů shromážděných v řízení finanční arbitr nezjistil, že by Instituce 1 poskytla Navrhovateli jakékoliv vlastní finanční prostředky, a proto ji nemůže finanční arbitr považovat v těchto smluvních vztazích za věřitele.

K tvrzení Navrhovatele, že ze strany Instituce 1 se mělo jednat o zprostředkování úvěru, což Navrhovatel opětovně dokládá podklady prokazující vymáhání dluhů ze Smluv o zápůjčce ze strany Instituce 1 vůči Navrhovateli, finanční arbitr odkazuje, že Smlouvami o zápůjčce Zápůjčitelé zmocnili Instituci 1, aby

¹⁸³ „Zjištění, že Zápůjčitelé byli věřiteli smluv o zápůjčce ještě v jednom dalším případě, však samo o sobě neumožňuje finančnímu arbitrovi učinit závěr o tom, že by Zápůjčitelé uzavřeli s Navrhovatelem Smlouvy o zápůjčce jako neoprávněni podnikatelé, když výše uvedené svědčí pouze o nahodilém a výjimečném poskytování zápůjček ze stran Zápůjčitelů.“

Finanční arbitr proto nezjistil, že by Zápůjčitelé svým jednáním naplnili shora uvedenou zákonnou definici podle § 420 odst. 1 občanského zákoníku, tedy že by vykonávali soustavně za účelem zisku činnost spočívající v poskytování zápůjček či úvěrů. Finanční arbitr tak nemůže dovodit, že by Navrhovatel jednal se Zápůjčiteli jako s podnikateli. Navrhovatel proto nebyl ve vztahu k Zápůjčitelům ze Smluv o zápůjčce v postavení spotřebitele.“

přijímala plnění Navrhovatele ze Smluv o zápůjčce a aby případné dluhy ze Smluv o zápůjčce, které byly po splatnosti, vůči Navrhovateli dále vymáhala. Skutečnost, že Instituce 1 je účastníkem Smluv o zápůjčce jako právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku, tedy podnikatel, nemá bez dalšího za následek, že by se v případě zápůjček ze Smluv o zápůjčce jednalo o spotřebitelské úvěry, když věřiteli z těchto smluv byli Zapůjčitelé jakožto nepodnikající fyzické osoby."

Za zmínku stojí také nálezní finančního arbitra ze dne 9. 10. 2023, č. j. FA/SR/SU/2269/2022 – 38. V něm se finanční arbitr zabýval smlouvou o zápůjčce mezi dvěma fyzickými osobami, k jejímuž sjednání došlo za úzkého zapojení společnosti P2P Investments s.r.o. prostřednictvím webové stránky www.jbank.cz (nyní www.julu.cz). V tomto případě nicméně finanční arbitr vzhledem k četnosti poskytování půjček (zjištěno dalších 25 půjček s nepodnikající fyzickou osobou) došel k závěru, že poskytovatel vystupoval ve vztahu s navrhovatelem jako podnikatel. Vzhledem k vyvíjení této činnosti bez příslušného veřejnoprávního oprávnění přitom s ohledem na ustanovení § 161 ZSÚ dovodil, že poskytovatel musel spotřebiteli vrátit plnění nad rámec jistiny zápůjčky. Také ve vztahu k společnosti provozující příslušnou platformu finanční arbitr dovodil, že soustavně zprostředkovávala spotřebitelské úvěry, a to bez příslušného oprávnění.

S přihlédnutím k výše popsaným případům se tedy jeví, že finanční arbitr kvalifikuje příslušný vztah jako spotřebitelský úvěr spíše jen tehdy, pokud lze za podnikatele pokládat samotného poskytovatele. Skutečnost, že je do vztahu mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli úzce zapojen zprostředkovatel – podnikatel, na kvalifikaci vztahu ze samotné smlouvy o úvěru tedy dle finančního arbitra žádný vliv patrně nemá. V tomto ohledu je však třeba konstatovat, že se rozhodovací praxe finančního arbitra liší od rozhodovací praxe soudů (33 Cdo 2919/2022), která naopak i jen pouhé úzké zapojení zprostředkovatele – podnikatele vnímá jako faktor, který umožňuje kvalifikovat i vztah mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli jako spotřebitelský úvěr.

6.2 Rozhodovací praxe civilních soudů

6.2.1 Zastřené spotřebitelské úvěry

Problematické zastřené spotřebitelské úvěry se věnoval Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 26. 3. 2020, sp. zn. 32 Cdo 1428/2018. Dovolatel v něm tvrdil následující:

„(...) předmětná úvěrová smlouva byla simulovaným právním úkonem, jímž byl zastřen právní úkon jiný, totiž spotřebitelská úvěrová smlouva. Opakuje tvrzení, přednesená již před soudem prvního stupně, že nikdy před uzavřením úvěrové smlouvy nepodnikal a podnikat neměl v úmyslu. Na podzim roku 2012 nalezl v inzertních novinách inzerát, který nabízel možnost získání úvěru, o úvěr projevil zájem a uváděl, že peníze potřebuje na běžné záležitosti. Zde mu však bylo řečeno, že si musí udělat živnostenský list, že je to ale jen formalita, podnikat ve skutečnosti nemusí a peníze může použít, na co bude chtít. Živnostenský list si tedy vyřídil, následně získal úvěr a finanční prostředky nepoužil na podnikání. Nikdo nekontroloval, na co peníze ve skutečnosti použil, ani jejich použití nechtěl doložit, ač to bylo ve smlouvě uvedeno; věřitel se o záležitost začal zajímat, až když přestal splácet, protože mu nebyla v zaměstnání vyplácena mzda. Po celý život se živil jako zedník v pracovním poměru a tak tomu bylo i po vyřízení živnostenského listu a uzavření úvěrové smlouvy. (...)”

Soudy nižších stupňů považovaly tato tvrzení za vyvrácená obsahem živnostenského listu a úvěrové smlouvy. Soud prvního stupně *„(...) zdůraznil, že žalovaný uzavřel úvěrovou smlouvu dobrovolně, k jejímu podpisu ani k obstarání živnostenského listu nebyl nucen, živnostenský list si opatřil proto, aby úvěr získal, a smlouvu uzavíral se záměrem získané prostředky využít na nákup bytového zařízení, tedy v rozporu s ujednáním ve smlouvě. (...)”*. Odvolací soud *„Argumentoval, že žalovanému muselo být při*

obstarávání živnostenského listu zřejmé, že ho to posouvá do speciální kategorie osob, s čímž se pojí i určité další povinnosti, např. vést účetnictví, odvádět daně, platit si sociální pojištění apod., neboť jde o notoriety známé prakticky každému. Jestliže žalovaný zcela cíleně učinil kroky směřující k získání podnikatelského oprávnění, které předložil žalobkyni, aby získal úvěr, a podepsal prohlášení ve smlouvě, že jej použije pro podnikatelské účely, nemůže se dovolávat zvýhodnění, které právní předpisy poskytují v rámci ochrany spotřebitele. (...)”.

S hodnocením nižších soudů se Nejvyšší soud neztotožnil a uvedl k němu následující:

„Kdyby byla předmětná smlouva o úvěru uzavřena za těch okolností, jak je tvrdí dovolatel, šlo by o obcházení zákona s důsledky shora uvedenými. V názoru, že jsou tato tvrzení právně nevýznamná pro posouzení postavení dovolatele jako smluvní strany, se Nejvyšší soud s odvolacím soudem rozhodně neztotožňuje. Jinak by tomu mohlo být v situaci, kdy by původní věřitel CREDIT ALIANCE, SE, poskytoval výlučně podnikatelské úvěry a dovolatel by si proto, aby od něho získal úvěr, který by mu jinak poskytnut nebyl, z vlastní iniciativy za tímto účelem opatřil živnostenské oprávnění a předstíral, že je podnikatelem, takže poskytovatel úvěru by byl v dobré víře, že nejedná se spotřebitelem. Závěr, že tomu tak bylo, z něhož soudy nižších stupňů zjevně vycházejí, však postrádá oporu ve zjištěném skutkovém stavu věci. Tvrzení dovolatele, že byl k obstarání živnostenského listu původním věřitelem „donucen“, zcela jistě nemůže být vyvráceno obsahem živnostenského listu a úvěrové smlouvy; tento argument soudu prvního stupně postrádá logiku. Soudy nižších stupňů se též nikterak nevypořádaly s veřejně dostupnou informací, že společnost CREDIT ALIANCE, SE, měla v době od 9. 1. 2012 do 1. 3. 2019 v zapsaném předmětu podnikání mimo jiné (vedle výroby, obchodu a služeb neuvedených v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona) též poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru (obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 309).”

Zároveň k tomu uvedl, že *„Kdyby však bylo účelem prezentace dlužníka ve smlouvě jako podnikatele zastřít skutečnost, že úvěr se poskytuje spotřebiteli, s cílem eliminovat aplikaci kogentně stanovených pravidel na ochranu spotřebitele a zlepšit tak na úkor dlužníka právní postavení věřitele, šlo by o obcházení zákonných předpisů na ochranu spotřebitele. Ve světle závěrů vyjádřených v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 4332/2013 nejde o simulovaný právní úkon tam, kde bylo úmyslem smluvních stran dosáhnout výsledku, který odporuje zákonu nebo jej obchází; takový právní úkon je podle § 39 obč. zák. neplatný, popřípadě, za splnění podmínek stanovených v § 41 obč. zák., je neplatná jeho část, na niž se důvod neplatnosti vztahuje.”*

K problematice existují rovněž rozhodnutí nižších soudů. Například v rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19. 6. 2023, č. j. 32 ICm 966/2023-71, byl soudem zjištěn následující skutkový stav:

„8. Ze žádosti o úvěr do podnikání z 28. 7. 2022 bylo zjištěno, že identifikační číslo obligačního dlužníka bylo doplněno dne 2. 8. 2022, že bylo požádáno o úvěr ve výši 180 000 Kč na dobu 180 měsíců, přičemž dlužník prohlásil, že měsíční splátku je schopen splácet, což dokládá plánem podnikatelské činnosti. Totožnost dlužníka ověřila K. K.

9. Z výpisu z veřejné části živnostenského rejstříku bylo zjištěno, že obligační dlužník získal živnostenské oprávnění dne 2. 8. 2022 pro ohlašovací volnou živnost.

10. Z emailové korespondence mezi osobou označenou jako I. N. (adresa@sosfinance.cz) a obligačním dlužníkem ve dnech 1. a 2. 8. 2022 bylo zjištěno, že I. N. sdělil dlužníkovi, že mu byla schválena nabídka úvěru ve výši 150 000 Kč, ještě předtím, než dlužník doložil živnostenské oprávnění a podnikatelský plán, a že podnikatelský plán nevypracoval dlužník sám, ale poskytl mu ho I. N. s tím, že jej má poslat v novém emailu na adresu ...@aktivafin.cz, nikoli přeposílat, což svědčí o tom, že se tím mělo zastřít, že dlužník plán nevyhotovil. Dlužník pak plán zaslal na adresu ...@aktivafin.cz.

11. Ze sdělení Okresní správy sociálního zabezpečení P. z 15. 5. 2023 a 26. 5. 2023 bylo zjištěno, že dlužník dne 2. 8. 2022 požádal Městský úřad v P. o registraci živnosti, kdy současně pomocí jednotného registračního formuláře požádal též o registraci jako osoby samostatně výdělečně činné na příslušné okresní správě sociálního zabezpečení, že jeho SVČ byla zaregistrována jako vedlejší, jelikož hlavním zdrojem příjmu dlužníka je od 5. 10. 2016 příjem ze zaměstnání. Dne 27. 2. 2023 prostřednictvím Městského úřadu v P. nahlásil přerušení živnosti a zpětně se ke dni 31. 12. 2022 odhlásil z evidence osob samostatně výdělečně činných.

12. Z účastnické výpovědi dlužníka M. H., která se soudu s ohledem na ostatní provedené důkazy nejevila nevěrohodnou, bylo zjištěno, že důvodem žádosti o úvěr bylo řešení jeho nepříznivé finanční situace. Kontaktoval osoby přes stránky sosfinance.cz. Telefonicky a emailem komunikoval s I. N., který k vyřízení úvěru požadoval doklad o živnostenském oprávnění a dlužníkovi sdělil, že podnikat nemusí, že bude stačit, když bude mít živnostenské oprávnění a přihlásí se jako OSVČ k vedlejší činnosti, neboť je zaměstnán. I. N. dlužníkovi sdělil, že mu byl schválen úvěr ve výši 150 000 Kč, ještě předtím, než dlužník získal živnostenské oprávnění. Podnikatelský plán poskytl dlužníkovi I. N., dlužník jej nesepsal. Také popřel, že by měl v úmyslu obchodovat s repasovanou elektronikou, jak je v plánu uvedeno. Paní K., která s ním pak podepsala úvěrovou smlouvu, poslal pouze plán, tedy ostatní podklady jí musel poskytnout I. N. Paní K., ani pan N. nezjišťovali, jaké má dlužník příjmy a výdaje, zda má závazky a zda bude schopen splácet, nezmiňovali se o povinnosti použít peněžní prostředky jen na podnikání.

13. Žalobkyně doložila, že před poskytnutím úvěru ověřoval v centrální evidenci exekucí ČR a insolvenčním rejstříku, zda v nich nejsou dlužníci evidováni. Neprováděla však zjišťování ohledně majetkových poměrů dlužníka.

14. Soud učinil skutkový závěr, že dlužník při sjednávání smlouvy o úvěru z formálního hlediska vystupoval sice jako podnikatel se živnostenským oprávněním, ale že vůle stran smlouvy nesměřovala k poskytnutí úvěru za účelem financování začínajícího podnikání dlužníka, neboť podnikatelský plán, který měl sloužit k doložení podnikatelského záměru dlužníka, byl fiktivně vytvořen externím poradcem žalobkyně. Žalobkyně vyjma zjištění z evidence exekucí a insolvenčního rejstříku nezjišťovala majetkové poměry dlužníka, ani jeho zadluženost."

S ohledem na tento zjištěný stav soud zároveň dospěl k následujícím závěrům:

„(...) Žalobkyně, resp. osoby, které za ní vystupovaly při jednání a uzavření smlouvy s dlužníkem, ve snaze vyhnout se této regulaci navodila situaci, kdy dlužník měl uzavřít smlouvu jako začínající podnikatel, jemuž vzniklo živnostenské oprávnění teprve tři dny před podpisem smlouvy. Žalobkyně se nemůže zbavit odpovědnosti poukazem na to, že tuto situaci měl vytvořit její externí finanční poradce, který údajně nebyl jejím zaměstnancem. Z provedeného dokazování bylo zřejmé, že I. N. spolupracoval s žalobkyní, resp. s jejími zaměstnanci, mimo jiné s paní K., která smlouvu uzavřela, a které poskytl i podklady od dlužníka. Pan N. přiměl dlužníka k vyřízení živnostenského oprávnění, vypracoval pro něj i podnikatelský plán a přislíbil mu úvěr ještě předtím, než dlužník získal živnostenské oprávnění a než předložil uvedený plán. Podnikatelský plán byl zcela fiktivní, což muselo být oběma stranám smlouvy zřejmé. Paní K., která za žalobkyni smlouvou o úvěru podepsala, od dlužníka obdržela pouze plán, takže jí další podklady musel poskytnout I. N. Žalobkyně vůbec nezkoumala schopnost dlužníka úvěr splácet a spokojila se s tím, že má být zajištěn zástavním právem k nemovité věci. I kdyby smlouvu nebylo možné posoudit jako smlouvu o spotřebitelském úvěru, posouzení bonity úvěrovaného je nosným požadavkem poctivého jednání každého věřitele, jehož splnění je tak třeba požadovat po každém rozumně uvažujícím věřiteli. Spokojí-li se věřitel, jehož podnikatelskou činností je poskytování úvěrů, pouze se zjištěním, že dlužník a zástavní dlužnice nejsou povinnými v exekuci, nebo dlužníky v insolvenčním řízení, aniž by se blíže zabýval příjmovými a výdajovými poměry obligačního dlužníka a jeho zadlužeností, nemůže nyní ze svého nepoctivého jednání těžit. Smlouva o úvěru je proto absolutně neplatná, když soud v souladu s § 588 o. z. přihlíží k neplatnosti i bez návrhu, jak ostatně

uvádí i § 87 odst. 1 věta druhá zákona o spotřebitelském úvěru. Kromě toho je neplatnost smlouvy o úvěru stanovena na ochranu zájmu úvěrovaného, přičemž námitku neplatnosti vznesla insolvenční správce za úvěrovaného podle § 586 odst. 1 o. z. Je-li smlouva o úvěru neplatná, jsou neplatná i ujednání o smluvní pokutě v důsledku v prodlení se zaplacením splátek (dílčí pohledávka 3), o smluvní pokuty vzniklé z důvodu okamžitého zesplatnění úvěru (dílčí pohledávka 4) a také nároku na zaplacení úroků z dlužné jistiny z důvodu insolvenčního řízení vůči dlužníkovi (dílčí pohledávka 5), a ujednání o splátkovém kalendáři, tedy důvodná není pohledávka na zaplacení dlužných splátek zahrnujících neplatně sjednané úroky z jistiny (dílčí pohledávka 2). Tyto dílčí pohledávky proto žalobkyně nemá, a její žaloba na určení jejich pravosti, jakož i pořadí je proto nedůvodná."

Dále kupříkladu v rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30. 6. 2025, č. j. 31 ICm 3857/2024-113, byl soudem zjištěn následující skutkový stav:

„26. Žalobce se v listopadu 2023 nacházel v tíživé životní situaci a sháněl finanční prostředky. Vyplnil poptávkové formuláře na několika webových stránkách včetně stránky bydlebezdluhu.cz. Ve vyplněném formuláři uvedl, že má zájem o konsolidaci úvěrů. Následně byl kontaktován Bc. T. I., s nímž dojednal uzavření úvěrové smlouvy. Žalobce se nijak nepodílel na přípravě smluvní dokumentace, ta mu byla zaslána e-mailem již připravená, a to dne 27. 11. 2023. Dne 30. 11. 2023 došlo k uzavření smlouvy o úvěru, na jejímž základě žalovaný žalobci poskytl dne 13. 12. 2023 úvěr ve výši 1 180 000 Kč, a to tak, že částku ve výši 571 500 Kč zaslal na účet společnosti RETIMMO Project Beta, a.s. a částku 608 500 Kč zaslal na účet žalobce. Žalobce byl v úvěrové smlouvě identifikován IČem a sídlem podnikání, smlouva pak obsahuje prohlášení o tom, že finanční prostředky budou použity na jedno podnikatelskou činnost a úhradu závazků z podnikání. Totéž pak obsahuje i čestné prohlášení obsažené v konzultačním listu, který byl podepsán téhož dne jako úvěrová smlouva. S žalovaným žalobce až do zahájení insolvenčního řízení vůbec nejednal. Bc. I. s žalobcem pak nijak neřešil, zda je žalobce podnikatelem, zda jeho předcházející úvěry pocházejí z podnikání či zda má být poskytován úvěr úvěrem podnikatelským. Žalobce žalovanému uhradil 6 splátek po 12 500 Kč, tj. celkem 75 000 Kč."

Závěr, že žalobce v daném případě nejednal jako podnikatel, ačkoli tak byl označen, odůvodnil soud následujícím způsobem:

„(...) Z provedeného dokazování vyplynulo, že zprostředkovatel úvěru (a ani žalovaný, který s žalobcem vůbec nejednal) nevyvinul jakoukoliv péči ke zjištění, zda je úvěr žalobci poskytován skutečně za účelem podnikání nebo splacení podnikatelských dluhů či nikoli. Žalobce vyplnil na stránkách bydlebezdluhu.cz formulář, v němž poptával konsolidaci úvěrů. Z archivu webových stránek je pak patrné, že tyto webové stránky v té době žádným způsobem nevyjadřovaly, že by se mělo jednat pouze o poskytování podnikatelských úvěrů. Podnikatelský úvěr byl pouze jedním z nabízených produktů, který však žalobce nezvolil. Samotná skutečnost, že následně došlo ke změně daných webových stránek do aktuální podoby prezentované v řízení žalovaným pak nasvědčuje tomu, že si byl žalovaný, resp. zprostředkovatel úvěru vědom, že tyto stránky působí klamavě. Argumentuje-li žalovaný tím, že žalobce již před uzavřením této úvěrové smlouvy čerpal dva podnikatelské úvěry, a to od společnosti Finance 4 Business a od společnosti RETIMMO, má soud za to, že z provedeného dokazování nevyplývá, že by žalovaný tuto skutečnost zjišťoval již před uzavřením předmětné smlouvy. (...) Žalovaný ani zprostředkovatel tak zjevně před uzavřením smlouvy o úvěru nijak nezjišťovali, zda žalobce skutečně je podnikatelem či nikoli. Stejně tak nezjišťovali, zda předchozí úvěry žalobce byly podnikatelskými úvěry či nikoli. Žalobce přitom sám uvedl, že přestože má živnostenské oprávnění, nikdy nepodnikal, a tato skutečnost vyplývá také z přehledů o příjmech a výdajích za roky 2022-2024, v nichž vykázal nulové příjmy z podnikání. Nadto, i kdyby žalobce podnikatelskou činnost skutečně vykonával, neznamená to, že každý úvěr, který mu bude poskytnut, musí být úvěrem podnikatelským."

V tomto rozhodnutí soud rovněž dospěl k závěru, že ačkoli se jednalo o vztah mezi dvěma fyzickými osobami formálně označenými jako podnikateli, bylo jej možné posoudit jako vztah ze spotřebitelského úvěru, a to z důvodu zapojení zprostředkovatele:

„Vzhledem ke všemu výše uvedenému je soud přesvědčen, že úpravu zákona o spotřebitelském úvěru je nutno uplatnit i na tuto situaci, byť formálně (dle jejího textu) je smlouva o úvěru uzavřena mezi dvěma fyzickými osobami – podnikateli. Z kontextu celého závazkového vztahu je však patrné, že tento byl uzavřen pouze v rámci činnosti zprostředkovatele, který v postavení podnikatele za účelem dosažení zisku opakovaně umožňuje zájemcům uzavřít závazkový vztah, jehož obsahem je finanční plnění. Daný vztah by přitom bez existence zprostředkovatele mezi žalobcem a žalovaným nikdy nevznikl, neboť by se tyto osoby nikdy nesetkaly. O tom vypovídá i skutečnost, že o několik měsíců později byla prostřednictvím téhož zprostředkovatele uzavřena další úvěrová smlouva mezi žalobcem a L. V., tedy další fyzickou osobou, s níž žalobce před uzavřením smlouvy vůbec nejednal. Nelze tedy uzavřít jinak, než že v daném vztahu zasluhuje žalobce větší ochranu poskytovanou mu zákonem o spotřebitelském úvěru. Ke stejným závěrům došel i Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí spis. zn. 33 Cdo 2919/2022, v němž uvádí: „o spotřebitelský úvěr jde vždy, je-li věřitelem ze smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr poskytovatel (ten, kdo jako podnikatel spotřebitelský úvěr poskytuje). Stejně tak jde o spotřebitelský úvěr, jestliže v procesu úvěrování spotřebitele vystupuje jako prostředník zprostředkovatel (ten, kdo jako podnikatel spotřebitelský úvěr zprostředkovává), i když věřitelem ze smlouvy, ve které se tento úvěr ujednává, není poskytovatel ve výše uvedeném smyslu.“

Z výše shrnuté judikatury civilních soudů tedy vyplývají určitá hlediska, která je třeba brát v potaz při možné kvalifikaci příslušného vztahu jako zastřené spotřebitelského úvěru. Především je třeba přihlížet k tomu, jakým způsobem prezentuje sám sebe a nabízenou službu poskytovatel úvěru, ať již v rámci své webové prezentace, údajů zapsaných ve veřejném rejstříku či v rámci jednání se zájemcem o úvěr. V situacích, kdy je samotné poskytnutí úvěru ze strany poskytovatele podmiňováno deklarovaným podnikatelským účelem a označením úvěrovaného jako podnikatele, se jedná o evidentní případy obcházení regulace zákona o spotřebitelském úvěru. **Soudy rovněž zdůrazňují, že by měl poskytovatel úvěru vyvinout úsilí při zjištění účelu úvěru a ověření, zda je úvěrovaný podnikatelem, či nikoli a zda bude schopen převzít úvěr splatit.**

6.2.2 P2P úvěry

Jak již bylo výše uvedeno, stěžejním je v dané oblasti rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2023, sp. zn. 33 Cdo 2919/2022, uveřejněný pod číslem 30/2024 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní. V něm bylo dovozeno, že se o spotřebitelský úvěr jedná i tehdy, byla-li smlouva o úvěru uzavřena mezi fyzickými osobami – nepodnikateli, šlo-li zároveň o vztah zprostředkovaný podnikatelem. Závěry tohoto rozhodnutí dále dotváří také judikatura nižších soudů. Zmínit lze v tomto ohledu rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 3. 2024, sp. zn. 47 Co 17/2024. V tomto případě dospěl tento soud jako soud odvolací ve shodě se soudem prvního stupně k závěru, že byla uzavřena smlouva o spotřebitelském úvěru, a to za následujících skutkových okolností:

„Jak plyne ze zjištění okresního soudu, společnost P zajistila kontakt mezi žalobcem a žalovaným, vytvořila vlastní smlouvu, zajistila platformu, prostřednictvím které byla smlouva mezi žalobcem a žalovaným uzavřena, zavázala se ověřit schopnost žalovaného splácet úvěr, za své služby si nárokovala (a též obdržela) odměnu, přičemž peněžní prostředky z úvěru byly žalovanému poskytnuty prostřednictvím účtu této společnosti. Tato činnost má nepochybně charakter zprostředkování spotřebitelského úvěru ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) cit. zák., neboť společnost P přinejmenším oběma stranám nabídla možnost sjednat spotřebitelský úvěr a provedla přípravné práce směřující k jeho sjednání (vyhotovení textu smlouvy, závazek zajistit informace ohledně zájemce o úvěr z insolvenčního

rejstříku apod.), to vše na účet žalobce, která úvěr poskytl. Společnost se dokonce podílela i na vlastním plnění ze smlouvy o úvěru, neboť k převodu peněz od žalobce k žalovanému došlo prostřednictvím jejího účtu. Okolnost, že uvedená společnost při tom nejednala výslovně jménem některého ze subjektů smlouvy, vyplývá z mechanismu uzavírání smlouvy, který byl nastaven tak, aby vytvářel dojem, že smlouva byla uzavřena na zdánlivě neutrálním elektronickém tržišti („platformě“) bez jakékoliv ingerence ze strany P2P. Ve skutečnosti však společnost přispěla k uzavření smlouvy oběma stranám. Podle názoru odvolacího soudu ji nelze jen proto upřít roli zprostředkovatele spotřebitelského úvěru. Takový výklad by se nesrovnával se smyslem a účelem celého zákona, kterým je především ochrana spotřebitele."

Krajský soud přitom v daném případě dospěl dokonce k závěru, že povinnost posoudit úvěruschopnost tíží také samotného zprostředkovatele:

„Okresní soud tudíž nepochybil, kvalifikoval-li úvěr jako spotřebitelský a podrobil-li jej režimu zák. č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Zákon sám je pak třeba vykládat nejen z jeho textového znění, ale i podle jeho smyslu (účelu). Ze zákona plyne, že spotřebitelský úvěr lze platně poskytnout (platně uzavřít smlouvu), jen když je řádně prověřena úvěruschopnost spotřebitele. Z textového vyjádření § 86 zákona by se zdálo vyplývat, že tuto povinnost má jen poskytovatel, k jehož definičním znakům patří, že je podnikatelem (§ 3 odst. 1 písm. d) cit. zák.). Podle názoru odvolacího soudu je však třeba povinnost spojit i s osobou zprostředkovatele, jestliže právě jeho role v celém případě činí z úvěru úvěr spotřebitelský (§ 2 odst. 1). V opačném případě by to znamenalo, že pokud mezi osobu poskytující finanční prostředky a spotřebitele vstoupí ještě zprostředkovatel, lze úvěrovou smlouvu uzavřít i bez prověření úvěruschopnosti spotřebitele. To zcela jistě odporuje smyslu zákona a jeho snaze o ochranu spotřebitele. Bez zachování požadavku na prověření úvěruschopnosti spotřebitele by byla tato základní hodnota sledovaná zákonem zcela eliminována. Je proto dle názoru odvolacího soudu třeba zákon vykládat tak, že i v těchto případech je podmínkou platně uzavřené smlouvy řádné prověření úvěruschopnosti spotřebitele. Neprošetří-li úvěruschopnost sám věřitel, musí tak učinit alespoň zprostředkovatel. Není možné tuto povinnost obejít jen poukazem na to, že na jedné straně žalobce jako nepodnikatel nesplňuje zákonnou charakteristiku poskytovatele úvěru a na druhé straně že zprostředkovateli tuto povinnost zákon výslovně neukládá (spojuje ji právě jen s osobou poskytovatele). Není ostatně bez významu, že dle smlouvy, kterou společností P jako zprostředkovatel s budoucími věřiteli uzavírá, je povinností zprostředkovatele určitá šetření stran úvěruschopnosti potenciálních dlužníků ověřit. Závěr okresního soudu o tom, že v daném případě mohl být úvěr platně poskytnut jen na základě řádně prověřené úvěruschopnosti žalovaného, je proto správný."

Z dalších dostupných rozhodnutí, která se týkají obdobných případů, lze zmínit například rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9. 4. 2025, č. j. 61 Cm 220/2023-234. V němž byla učiněna následující zjištění:

„53. Žalovaný jednal jako podnikatel. Jednal totiž na vlastní účet a odpovědnost (sám byl smluvní stranou), živnostenským způsobem (svou činností se obracel na třetí osoby), se záměrem činit tak soustavně (což potvrzuje vysoký objem zjištěných zápůjček i jejich vyšší množství v poměru k období, za které byly zjištěny, opakované využívání vzorů) a za účelem dosažení zisku (zápůjčky byly úročené). Není přitom podstatné, zda protistranou jiných smluv byl spotřebitel či podnikatel.

54. Již na tomto místě lze učinit závěr, že smlouva o zápůjčce byla smlouvou spotřebitelskou. Spory z takové smlouvy však nelze svěřit k rozhodování rozhodci (§ 2 odst. 1 ZRŘ) a je proto naplněn důvod pro zrušení rozhodčího nálezu dle § 31 písm. a) ZRŘ.

55. Kromě toho v procesu uzavření smlouvy figurovali dva zprostředkovatelé, přičemž oba tak činili jako podnikatelé.

56. První zprostředkovatel – společnost MAN CREDIT s.r.o. je podnikatelem (§ 421 odst. 1 OZ) a zprostředkování úvěrů je zjevně její obchodní činností, neboť se tak sama prezentuje na internetu, jednala tedy v rámci své podnikatelské činnosti.

57. O druhém zprostředkovateli – Wolf Asset s.r.o. (který je rovněž podnikatelem dle (§ 421 odst. 1 OZ) sice nebylo zjištěno, že by se prezentoval jako zprostředkovatel úvěrů, nicméně tak fakticky činí a účtuje si za to odměnu (jak vyplývá z e-mailové komunikace jejího jednatele Daniela Vlčka s žalobcem a následné vystavení faktury za zprostředkování).

58. Smlouva uzavřená na základě na sebe navazující činnosti těchto společností tak jednoznačně byla spotřebitelským úvěrem, neboť společnosti MAN CREDIT s.r.o. i Wolf Asset s.r.o. v posuzované věci prováděly přinejmenším práce směřující ke sjednání spotřebitelského úvěru jménem a na účet poskytovatele nebo jménem a na účet spotřebitele, včetně poskytování doporučení vedoucího ke sjednání spotřebitelského úvěru (§ 3 odst. 1 písm. b/ bod 3 ZSÚ), byla tak naplněna podmínka zprostředkování odložené platby, peněžité zápůjčky, úvěru nebo obdobné finanční služby spotřebiteli (§ 2 odst. 1 ZSÚ). I kdyby tak snad žalovaný nejednal jako podnikatel, přesto by byla uzavřená smlouva spotřebitelským úvěrem.

59. Takový výklad odpovídá nejen textu zákona, ale i jeho smyslu vyjádřenému v důvodové zprávě (jejíž text byl přejat i v žalobcem citovaném rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2023, sp. zn. 33 Cdo 2919/2022).

60. I v situaci, kdy by žalovaný hypoteticky nebyl podnikatelem, by tak žalobci náležela ochrana poskytovaná spotřebitelům v § 2 odst. 1 ZRR. Bylo by totiž absurdní, aby v případě, že je spotřebiteli poskytována zvýšená ochrana stanovená v zákoně spotřebitelském úvěru, mu byla upírána ochrana plynoucí z obecné právní úpravy. Výklad, že není dána arbitrabilita sporu ze spotřebitelského úvěru i tehdy, pokud úvěrující/zapůjčitel není podnikatelem, ale je jím pouze zprostředkovatel, vyplývá i z toho, že vyloučení rozhodčích doložek bylo do § 2 odst. 1 ZRR zavedeno zákonem č. 258/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o spotřebitelském úvěru. Z toho je patrné, že úmyslem zákonodárce bylo vyloučit rozhodování rozhodců u spotřebitelských úvěrů dle ZSÚ, bez ohledu na to, zda je podnikatel v pozici zprostředkovatele či poskytovatele. Jinými slovy, pokud podnikatelská povaha zprostředkovatele postačuje k tomu, aby se uplatnila speciální zvýšená ochrana spotřebitele stanovená v ZSÚ, tím spíše musí podnikatelská povaha zprostředkovatele postačovat pro poskytnutí ochrany spotřebitele dle obecných předpisů (kromě § 2 odst. 1 ZRR především § 1810 OZ a násl.).

61. Opačný závěr by přitom umožňoval vyhýbat se (v případě spotřebitelských úvěrů sjednávaných prostřednictvím peer-to-peer platform jako v posuzované věci) požadavkům kladeným právě zákonem o spotřebitelském úvěru, např. ujednáním, že rozhodčí nález nemusí obsahovat odůvodnění nebo že rozhodce může rozhodnout dle zásad spravedlnosti (obě ujednání byla v posuzované věci v doložce obsažena a na obě ujednání se rozhodce, vedle fikce uznání nároku, v odůvodnění odvolával). Případný protiargument, že tato ujednání by mohla být považována za oddělitelná od rozhodčí doložky, neobstojí, neboť v důsledku úpravy § 33 ZRR by aktivita vedoucí k ochraně práv spotřebitele byla přesunuta právě na spotřebitele, což by sice bylo v souladu se zásadou, že práva náleží bdělým, nicméně by to bylo v rozporu s požadavkem čl. 23 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES z 23. 4. 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS (která je do českého právního řádu transponována právě zákonem o spotřebitelském úvěru) na přijetí účinné, přiměřené a odrazující sankce za porušení povinností transponovaných do vnitřních předpisů na základě této směrnice. Právní závěr, že sankci ponechanou na aktivitě spotřebitele nelze považovat za vyhovující čl. 23 uvedené směrnice, potvrdil i SDEU v rozsudku ze dne 5. 3. 2020, C-679/18, OPR-Finance, s. r. o., proti GK.

62. Výklad, který dovozuje inarbitrabilitu všech sporů ze spotřebitelských úvěrů dle ZSÚ bez ohledu na povahu úvěrujícího/zapůjčitele, vyhovuje limitům eurokonformního výkladu, neboť vede toliko k rozšiřujícímu výkladu existující právní normy (§ 2 odst. 1 ZRR), nejedná se o výklad popírající smysl této právní normy (k limitům eurokonformního výkladu rozsudek Soudního dvora ze dne 8. 10. 1987, 80/86, *Kolpinghuis Nijmegen BV*, zejm. bod 13)."

6.2.3 Ochrana podnikatelů

Za zmínku stojí například rozsudek Okresního soudu v Kroměříži, 18 C 327/2023-30, 12. 3. 2024, v němž se společnost CreditKasa s.r.o. domáhala zaplacení částky 19 500 Kč s příslušenstvím proti drobnému podnikateli. Soud však její nárok přiznal pouze ve výši jistiny se zákonným úrokem z prodlení. Soud k tomu přitom uvedl:

„18. V dané kauze pak soud konstatuje, že byť účastníci řízení vystupovali ve smluvním vztahu ve formálně rovnocenném podnikatelském postavení, nelze odhlédnout od skutečnosti, že žalobkyně je profesionálem v oblasti poskytování nebankovních úvěrů, která nastavuje smluvní podmínky jednostranně a primárně podle vlastních potřeb, zatímco úvěrovaná nemá možnost je jakkoli upravovat či měnit (adhezní způsob uzavírání smluv – viz § 1798 an. o. z.). Drobný živnostník tak vůči ní zasluhuje ochrany slabší strany ve smyslu § 433 o. z. (k tomu srovnej kupř. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 23 ICdo 56/2019).

19. Dále je nutno vzít v potaz podnikatelský záměr žalobkyně, založený na předpokladu, že úvěrovaný nebude schopen smluvnímu závazku dostát a žalobkyně své riziko zhojí na neobvykle vysokých sankcích za porušení smluvní povinnosti. Cílí přitom na drobné podnikatele, kteří – rozhodnou-li se ve smluvních vztazích vystupovat v rámci svého živnostenského oprávnění – nepožívají ochrany spotřebitele, současně však velmi pravděpodobně nejsou solventními smluvními partnery pro bankovní instituce či jiné subjekty poskytující úvěr za poplatek v běžné výši (resp. v poměru nikoli nepřiměřeném k obvyklé výši úrokové sazby ve smyslu § 1802 o. z.). Solventní, úvěruschopný a racionální podnikatel by neměl důvod na úvěrové podmínky žalobkyně přistupovat. Žalobkyně na zmíněném webu www.nazivnost.cz sice deklaruje, že zákazník musí splňovat podmínku schopnosti splatit úvěr v termínu splatnosti, o pár odrážek dále však již pro případ nedostatečné platební schopnosti nabízí možnost schválení úvěru s jedinou splátkou na dobu od 1 do 30 dnů s úrokem 0,0001 % pro nového klienta, nebo 2 % pro stávajícího, či deklaruje, že negativní platební historie nemusí automaticky vést k zamítnutí žádosti. O nepoctivosti popsání podnikatelského záměru svědčí i skutečnost, že sama žalobkyně předem předpokládá možnost, že soud neshledá uzavřenou smlouvu platnou, a pro ten případ žádá přiznání jistiny z titulu bezdůvodného obohacení. Není v zájmu společnosti, aby takový podnikatelský záměr požíval právní ochrany (k celospolečenskému rozměru posuzované problematiky, byť ve vztahu ke spotřebitelským úvěrům, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2018, sp. zn. 33 Cdo 2178/2018)."

Zajímavý je rovněž rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 30. 9. 2021, č. j. 52 ICm 1291/2020-135. V tomto rozhodnutí bylo v rámci incidenčního sporu rozhodováno o pravosti pohledávky, která měla vzejít ze smlouvy o podnikatelském úvěru, kterou dlužník uzavřel se společností Aktivafin s.r.o. Úvěr měl být dlužníkovi poskytnut ve výši 590 000 Kč se splatností 240 měsíců a úročený sazbou 17 % p. a. Byl sjednán poplatek za náklady spojené s poskytnutím a správou úvěru ve výši 60 000 Kč. Splnění dluhu bylo zajištěno zástavním právem k nemovitostem a sjednána povinnost vinkulace pojistného z pojistky k nemovitostem. Do insolvenčního řízení přihlásil právní nástupce společnosti Aktivafin s.r.o. zajištěnou pohledávku v celkové výši 1 434 898,51 Kč, která z velké části sestávala z řady práv na zaplacení smluvních pokut, které byly rovněž v příslušné smlouvě ujednány. Insolvenční správce a dlužník v tomto řízení neuspěli s námitkou, že se jednalo o zastřený spotřebitelský úvěr. Soud nicméně rozhodl o neplatnosti smluvních pokut a dalších sankčních plateb, a to s následujícím odůvodněním:

„Pokud jde o námitku žalobkyně a žalovaného 2/ spočívající v námitce neplatnosti sjednání smluvních pokut pro jejich rozpor s dobrými mravy, pak soud dospěl k závěru, že v řízení uplatněné smluvní pokuty (tzn. dílčí 2,3,5,6 a 7) byly zjevně sjednány v rozporu s dobrými mravy, tak jak má na mysli ust. § 588 OZ a soud tak musel tato ujednání i bez návrhu posoudit jako absolutně neplatná právní jednání, a to na základě následujících právních úvah.

Na nemravnost smluvní pokuty lze usuzovat z důvodu tzv. přezajištění pohledávky věřitele. Účelem institutu smluvní pokuty je přimět dlužníka pohrůžkou majetkové sankce k řádnému splnění jeho povinností, současně má sankční charakter, jelikož dlužník, který poruší svoji povinnost je povinen uhradit další peněžitou částku nad rámec primárně sjednané povinnosti vrátit poskytnutý úvěr. Nejvyšší soud České republiky dospěl např. v rozhodnutích ze dne 30. 11. 2005 sp.zn. 33 Odo 925/2004, ze dne 30. 5. 2007 sp.zn. 22 Odo 438/2005 nebo v rozhodnutí ze dne 22. 11. 2016 sp.zn. 33 Cdo 22/2016 k závěru, že sjednání smluvní pokuty odporuje dobrým mravům, jestliže i bez zajištění smluvní pokutou se věřiteli dostane dostatečného zajištění pohledávky. V daném případě bylo splnění závazku zajištěno souborem zajišťovacích instrumentů, a to vysokým smluveným úrokem ve výši 17 % p.a., zástavním právem k nemovitosti, věcným právem zákazu zcizení a zatížení zástavy, paušální náhradou nákladů spojených s poskytnutím a správou úvěru ve výši 60 000 Kč, vinkulací pojistného plnění, blanko směnkou a předmětnými smluvními pokutami. Povinnosti dlužníka, ke kterým se zavázal, byly v porovnání s povinností věřitele plynoucí z uzavřených smluv, zajištěny dostatečnými instrumenty (zejména zástavním právem a vinkulací pojistného) a sjednané smluvní pokuty již nemohly plnit svoji funkci sankční, preventivní a uhrazovací.

Shrnuto tedy jde o případ, kdy právní jednání spočívající ve sjednání tak velkého množství smluvních pokut v uvedených sazbách za současného zajištění závazku dlužníka řadou dalších instrumentů porušuje princip dobrých mravů podstatným, čili zásadním způsobem, a to až do té míry, že každá osoba průměrně rozumná (§ 4 OZ) rozpor dotyčného právního jednání s dobrými mravy bez pochybností a snadno rozpozná. Sjednané smluvní pokuty nemohly plnit svoji sankční, preventivní ani kompenzační funkci a soud je shledává za sjednané toliko za účelem neúměrného navýšení dlužné částky. Námitka žalované 1/, že by se neplatnosti právního jednání musela dovolat oprávněná osoba, aby je soud mohl shledat neplatnými, v tomto případě neobstojí, neboť předmětná ujednání se dobrým mravům přičítají zjevně a takováto ujednání jsou absolutně neplatná. Nejedná se tedy o relativní neplatnost právního jednání ve smyslu ust. § 580 a § 586 OZ, tedy o případ, kdy se právní jednání dostane do rozporu s dobrými mravy, aniž je to na první pohled zřejmé a evidentní, ale o případ absolutní neplatnosti ve smyslu ust. § 588 OZ, ke které soud přihlíží i bez návrhu.

Pokud soud shledal právní jednání spočívající ve sjednání smluvních pokut za absolutně neplatné, nemohlo být k zajištěným neplatně sjednaným smluvním pokut, tedy k zajištění neexistujících smluvních pokut, sjednáno platně ani právo zástavní a uplatněné pořadí (zajištění) nemohlo být pohledávkám přiznáno."

6.2.4 Zpětný leasing

V databázi rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR lze dohledat zhruba 24 rozhodnutí pod heslem „Lichva (o. z.)". Některé se přitom týkají také transakcí, které by mohly odpovídat výše popisované charakterizaci zpětného leasingu. Příkladem je usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2023, sp. zn. 23 Cdo 1626/2023. V tomto případě bylo nicméně dovolání žalobce (původního vlastníka nemovitosti) odmítnuto. Své rozhodnutí Nejvyšší soud odůvodnil následujícím způsobem:

„V projednávané věci soudy nižších stupňů vyšly z toho, že nízká cena, za kterou žalobkyně na původního kupujícího převedla dané nemovitosti, byla odůvodněna vzájemnou provázaností předmětné

kupní smlouvy s dalšími současně (dne 24. 8. 2016) uzavřenými smlouvami (nájemní smlouvou a smlouvou o smlouvě budoucí kupní); zejména pak existencí smlouvy o smlouvě budoucí kupní, na jejímž základě byla žalobkyně oprávněna do dne 24. 8. 2018 požadovat po původním kupujícím, aby jí tyto nemovitosti zpátky prodal za stejnou cenu (navýšenou o výše zmiňovanou odměnu za obstarání oddlužení). Jedním z důvodů, proč k popsanému zpětnému převodu nemovitostí nedošlo, přitom byla liknavost žalobkyně. Jestliže odvolací soud za daných okolností uzavřel, že u posuzované kupní smlouvy nebyl dán hrubý nepoměr ve vzájemném plnění, a proto nešlo o smlouvu lichevní, od závěrů shora citované ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu se neodchýlil."

Další případy, v nichž byl naopak poskytovatel zpětného leasingu označen za pachatele lichvy, jsou známy v trestní judikatuře. V příslušných rozhodnutích jsou také popsány skutkové okolnosti, které ukazují, v čem dané jednání spočívalo.

Tak například v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2017, sp. zn. 8 Tdo 699/2017, bylo popsáno, že „(...) přesvědčil D. Š. a zprostředkoval jí dne 29. 7. 2011 uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky (...), na jejímž základě D. Š. převedla svůj byt (...) v hodnotě nejméně 2 500 000 Kč do výlučného vlastnictví společnosti Max Credit Facility, s. r. o., ačkoli si byl vědom skutečnosti, že D. Š. se nachází v aktuální tísní z bytové a finanční situace (...), za předem stanovených podmínek, a to kupní ceny ve výši 750 000 Kč, s možností uplatnit zpětný převod do 5. 8. 2013 při úhradě úroků z půjčky ve výši 90 000 Kč, úhradě nájemného za užívání bytu ve výši 7 500 Kč měsíčně a veškerých plateb spojených s užíváním bytu, (...) přičemž byli srozuměni se skutečností, že D. Š. (...) vzhledem ke svému věku nemá dostatek finančních prostředků a možností ke splnění podmínek zpětného převodu bytu do svého vlastnictví a obvyklá cena bytové jednotky více než trojnásobně převyšuje výši plnění ze strany společnosti Max Credit Facility, s. r. o. (...)"

V usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2023, sp. zn. 6 Tdo 187/2023, bylo uvedeno, že „(...) požádala poškozená V. H. (...) obžalovaného M. P. o poskytnutí půjčky ve výši 400 000 Kč na úhradu zesplatněného úvěru ve výši 309 000 Kč (...), za kterou ručila bytovou jednotkou (...), s poskytnutím půjčky V. H. souhlasil, avšak s podmínkou, že půjčka bude zajištěna uzavřením kupní smlouvy na uvedenou bytovou jednotku s tím, že po řádném splacení půjčky, které mělo probíhat formou placení měsíčního nájemného za předmětný byt, (...) převede bytovou jednotku bezúplatně zpět do jejího vlastnictví, s tímto poškozená V. H. vzhledem k tíživé finanční situaci a psychickému rozrušení souhlasila, (...) jako kupní cena bytové jednotky ve smlouvě byla uvedena částka 400 000 Kč, ačkoliv jako osoba pohybující se v oblasti dispozic s nemovitostmi si musel být vědom skutečného hodnoty bytové jednotky, která v té době činila nejméně 1 570 000 Kč, (...)."

7 Moderní lichva v činnosti dozorových orgánů

7.1 Činnost České národní banky

Činnost ČNB lze zkoumat především s přihlédnutím k veřejně dostupným údajům o pravomocných rozhodnutích ČNB v segmentu nebankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů za posledních 5 let.¹⁸⁴ Mezi těmito případy dominantně převažují rozhodnutí o přestupcích licencovaných poskytovatelů spotřebitelských úvěrů spočívajících v poskytnutí spotřebitelského úvěru v rozporu s požadavky na posouzení úvěruschopnosti spotřebitele (přestupek podle § 154 odst. 1 písm. e) ZSÚ). V rozhodovací praxi se rovněž v nižší míře vyskytují také rozhodnutí o přestupcích spočívajících v neoprávněném poskytování spotřebitelského úvěru (§ 157 odst. 1 písm. d) ZSÚ). Jedná se nicméně o případy, kdy jsou spácháním přestupku uznány vinnými fyzické osoby, které bez příslušného oprávnění poskytly spotřebitelský úvěr převážně prostřednictvím peer-to-peer platformy.¹⁸⁵ **V dostupné rozhodovací praxi za posledních 5 let se však dle našich informací takřka nevyskytují případy, kdy by byla uznána vinnou právnická osoba, která spáchala přestupek spočívající v neoprávněném poskytování spotřebitelského úvěru.**¹⁸⁶

Naopak z poslední doby pochází rozhodnutí České národní banky, v němž byla vinnou spácháním přestupku spočívajícím v neoprávněném zprostředkovávání spotřebitelského úvěru (§ 157 odst. 1 písm. e) ZSÚ) shledána společnost P2P Investments s.r.o., která provozovala peer-to-peer platformu www.jbank.cz (nyní www.julu.cz) pro poskytování úvěrů.¹⁸⁷ Toto rozhodnutí souvisí s již zmiňovanými případy fyzických osob, které prostřednictvím této platformy soustavně bez příslušného oprávnění poskytovaly úvěry spotřebitelům. Zajímavé rovněž je, že k řešení případu této platformy a investorů, kteří jejím prostřednictvím poskytovali úvěry spotřebitelům, dal podnět finanční arbitér. Česká národní banka v příslušném rozhodnutí vychází ze závěrů judikatury, která úzké zapojení zprostředkovatele – podnikatele vnímá jako faktor, který umožňuje kvalifikovat i vztah mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli jako spotřebitelský úvěr (33 Cdo 2919/2022) a která pro dané případy rovněž dovozuje povinnost zprostředkovatele mít licenci České národní banky (III.ÚS 1422/22). Na druhou stranu je však pozoruhodné, že přestupek spočívající v neoprávněném zprostředkovávání spotřebitelského úvěru byl v činnosti provozovatele platformy shledán pouze v jednání, které spočívalo ve zprostředkování uzavření smluv o zápůjčce s 5 vybranými investory, u nichž bylo shledáno jejich soustavné poskytování. To svědčí o restriktivnějším přístupu České národní banky k vnímání zprostředkovaných P2P úvěrů jako spotřebitelských úvěrů, než jaký plyne ze zmíněné soudní judikatury.

¹⁸⁴ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Pravomocná rozhodnutí ČNB v řízeních zahájených po datu 1.1.2009*. Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/vykon-dohledu/pravomocna-rozhodnuti/pravomocna-rozhodnuti-cnb-v-rozenich-zahajenych-po-datu-1.1.2009/>. [citováno 2025-10-06].

¹⁸⁵ Příkladem může být následující případ: ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Rozhodnutí České národní banky ze dne 12. února 2025, sp. zn. Sp/2024/281/658. Online. 12. 2. 2025. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/galleries/prilohy/S-Sp-2024_00281_CNB_658.pdf. [citováno 2025-10-16].

¹⁸⁶ Poslední takový případ byl identifikován v řízení: ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Rozhodnutí České národní banky ze dne 14. 3. 2019*, sp. zn. Sp/2018/212/573. Online. 14. 3. 2019. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/galleries/prilohy/S-Sp-2018_00212_CNB_573.pdf. [citováno 2025-10-06].

¹⁸⁷ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Rozhodnutí České národní banky ze dne 12. února 2025, sp. zn. Sp/2023/71/658. Online. 12. 2. 2025. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/galleries/prilohy/S-Sp-2023_00071_CNB_658.pdf. [citováno 2025-10-16].

Určité informace o dohledu České národní banky lze zjistit rovněž z její Zprávy o výkonu dohledu nad finančním trhem v roce 2024.¹⁸⁸ Z ní mimo jiné vyplývá, že bylo ČNB v roce 2024 zaznamenáno 25 upozornění na neoprávněné poskytování spotřebitelských úvěrů.¹⁸⁹ ***Ve vztahu k plánovaným aktivitám v roce 2025 ČNB uvedla, že předpokládá, že se mimo jiné „zaměří na společnosti, jejichž činnost by mohla vykazovat prvky predátorských praktik“.***¹⁹⁰

¹⁸⁸ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem 2024*. Online. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financi-trh/.galleries/souhrnne_informace_fin_trhy/zpravy_o_vykonu_dohledu/download/dnft_2024_cz.pdf. [citováno 2025-10-16].

¹⁸⁹ Tamtéž, s. 40.

¹⁹⁰ Tamtéž.

8 Odhalování a vyšetřování moderní lichvy orgány činnými v trestním řízení

8.1 Statistické údaje

Čistě z hlediska dostupných statistik by se mohlo zdát, že lichva patří mezi marginální trestný čin, byť **pozorovatelný byl v roce 2024 a 2025 mírný nárůst registrovaných případů**. V dostupných studiích z dřívější doby je nicméně v určitých případech lichvy poukazováno na vysoký stupeň latence projevující se v neochotě obětí toto jednání ohlašovat.¹⁹¹ Nízký počet hlášených případů lichvy je přičítán také vymezení tohoto trestného činu v legislativě, které využívá neurčitých právních pojmů. Tento způsob vymezení může vést také k tomu, že jeho pachatelé mohou být posléze ve skutečnosti stíháni za jiný snáze prokazatelný trestný čin (podvod, vydírání, zpronevěra).¹⁹²

Níže jsou obsažena zmiňovaná data o počtu registrovaných trestných činů lichvy, která byla získána ze Statistických přehledů kriminality Policie ČR.¹⁹³

¹⁹¹ „Lichvou jako trestným činem se zabývá Policie ČR, jedná se především o lichvu bez smlouvy, která není často ohlašována. Dle zástupců Policie ČR je v této oblasti vysoká latence dána neochotou obětí vypovídat proti lichváři. Důvodem neochoty vypovídat je vysoká pravděpodobnost, že jeho služby budou v budoucnu opět potřebovat, jelikož nedosáhnou na jinou formu půjčky. Dalším důvodem bývá také strach z výhrůžek lichvářů a obava o vlastní bezpečí a bezpečí rodiny. Problém je dle Policie ČR v oblasti dokazování, což se projevuje nízkým počtem stíhaných, tedy i obžalovaných a odsouzených za tento trestný čin.“ HRUŠKA, Lubor; ŠEVČÍK, Jiří a kol. Nové formy lichvy a zadlužení. Ostrava, ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z. ú., 2016.

Dále BALOUN, Vladimír. Lichva (Ekonomická problematika stanovení výše úroků). Kriminalistika 4/2002, s. 280.: „Jakkoli podle justiční statistiky jde jevově o parciální problém, lze se domnívat, že jeho latence je značná a že soudně projednávané případy jsou pouze špičkou ledovce.“

¹⁹² „Dle zástupců Policie ČR neexistuje obecná definice pohledu na lichvu, což souvisí s jejím vágním zakotvením v legislativě, které se do velké míry odráží na nízkém počtu podaných trestních oznámení za trestný čin lichvy a počtu sporů, které vedly k odsouzení těchto případů (více část A/ Vstupní analýza dostupných zdrojů). Nízký počet případů zákonem postihnutých případů lichvářství je také důsledkem toho, že většinou byli pachatelé trestného činu lichvy obžalováni a následně odsouzeni za jiný, zpravidla závažnější trestný čin, jehož spáchání jim bylo dokázáno.“ HRUŠKA, Lubor; ŠEVČÍK, Jiří a kol. Nové formy lichvy a zadlužení. Ostrava, ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z. ú., 2016, s. 83.

Dále BALOUN, Vladimír. Lichva (Ekonomická problematika stanovení výše úroků). Kriminalistika 4/2002, s. 279.: „Možno soudit, že problém s posuzováním lichvy mají i další orgány činné v trestním řízení, níže uvedená statistika státních zastupitelství a soudů to naznačuje. Koneckonců i z pracovního materiálu pro jednání Republikového výboru pro prevenci kriminality vyplývá, že jednotlivé kauzy lichvářů, které byly šetřeny orgány činnými v trestním řízení, byly buď odloženy, nebo souzeny pro jiné trestné činy (nejčastěji vydírání či omezování osobní svobody); pouze minimum bylo souzeno pro lichvu.“

¹⁹³ POLICIE ČR. *Kriminalita*. Online. Dostupné z: <https://policie.gov.cz/statistiky-kriminalita.aspx>. [citováno 2025-10-06].

Tabulka 12: Počet registrovaných trestných činů lichvy Policií ČR

Rok	Registrováno	Objasněno	Objasněnost v %	Objasněno dodatečně	Objasněno celkem	Spácháno opak. trestan. osobami	Spácháno firmou	Škoda celkem v mil. Kč
2025 (1–8)	19	5	26,3 %	3	8	4	0	36,9
2024	24	2	8,3 %	1	3	0	0	19,8
2023	7	2	28,57 %	6	8	1	1	4,0
2022	15	3	20 %	2	5	0	-	11,9
2021	10	4	40 %	0	4	1	-	8,1
2020	-	-	-	-	-	-	-	-
194	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-	-	-
195	-	-	-	-	-	-	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování z dat ze Statistických přehledů kriminality Policie ČR.

8.2 Nelegislativní opatření

V roce 2014 bylo vládou v rámci schválené Strategie sociálního začleňování 2014–2020 uloženo Ministerstvu vnitra jako jedno z opatření (3.7.j) „*Důsledně se zaměřit na odhalování, prověřování a vyšetřování trestných činů v oblasti lichvy.*“ Toto opatření zde bylo pojímáno především v kontextu s negativními jevy, jimiž jsou dotčeny sociálně vyloučené skupiny obyvatel. V souvislosti s průběžným vykazováním jeho plnění policie uvádí, že se příslušné problematice věnují především styční důstojníci pro menšiny a členové jejich pracovních skupin jednotlivých krajských ředitelství Policie ČR. Ti by se přitom měli soustředit na budování důvěry mezi policií a menšinami, absolvovat školení a vyhledávat potenciálně ohrožené osoby.¹⁹⁶ Ministerstvo vnitra rovněž ve zprávě o plnění příslušného opatření za

¹⁹⁴ Nevyzkazováno samostatně, ale v rámci nerozlišené sběrné kategorie „ostatní trestná činnost“, resp. „ostatní hospodářské trestné činy“ v některých letech.

¹⁹⁵ Nevyzkazováno samostatně, ale v rámci nerozlišené sběrné kategorie „ostatní trestná činnost“, resp. „ostatní hospodářské trestné činy“ v některých letech.

¹⁹⁶ Zdroj příslušných dokumentů je: MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Strategie sociálního začleňování 2014 – 2020*. Online. 14. 3. 2019. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/strategie-socialniho-zaclenovani-2014-2020>. [citováno 2025-10-16].

Citováno ze Zprávy o plnění strategie za rok 2017:

„*Opatření: 3.7.j Důsledně se zaměřit na odhalování, prověřování a vyšetřování trestných činů v oblasti lichvy;*

Gestor: MV Termín: Průběžně

Stanovisko KSZ: Opatření je plněno.

Problematika lichvy je primárně v gesci Služby kriminální policie a vyšetřování PP ČR. Přesto lze konstatovat, že Policie ČR obecně zaměřuje pozornost na trestní a jinou protiprávní činnost páchanou na sociálně vyloučených skupinách obyvatel, ale také protiprávní činnost páchanou těmito skupinami. Kontinuálně se monitoruje výskyt negativních jevů v jednotlivých SVL. Policie ČR současně vyvíjí aktivity k budování důvěry mezi policií a menšinami, snaží se o zlepšování komunikace v řešení problémů v zákonné působnosti Policie ČR, vytvoření efektivní spolupráce mezi Policií České republiky a samosprávami a o eliminaci trestné činnosti vč. lichvy v SVL. Styční důstojníci pro menšiny a členové jejich pracovních skupin jednotlivých krajských ředitelství PČR kontinuálně mapují a monitorují SVL včetně zaznamenaných sociálně patologických jevů a kriminality.

MV se v rámci podpory projektů z Programu PK na rok 2017 také věnovalo otázce vzdělávání a poradenství v oblasti zvýšení finanční gramotnosti odborníků i veřejnosti s cílem preventivně působit proti masivnímu zadlužení i lichvě.“

rok 2017 uvádělo, že se „(...) v rámci podpory projektů z Programu PK na rok 2017 také věnovalo otázce vzdělávání a poradenství v oblasti zvýšení finanční gramotnosti odborníků i veřejnosti s cílem preventivně působit proti masivnímu zadlužení i lichvě.“ V souvislosti s danou problematikou byl v jiných dostupných zdrojích dříve zmiňován také projekt Ministerstva vnitra „Asistent prevence kriminality“ a s ním spojená metodika pro tyto asistenty.¹⁹⁷

Na téma odhalování, prověřování a vyšetřování problematiky lichvy a podvodného jednání při získávání nemovitostí bylo specificky zaměřeno instrukčně-metodické zaměstnání úřadu služby kriminální policie a vyšetřování Policejního prezidia ČR, které se uskutečnilo ve dnech 24.–25. 3. 2025. Hlavním tématem školicí akce byly nové formy podvodného a lichevního jednání v oblasti získávání nemovitostí. Na akci vystoupili zástupci a spolupracovníci organizace Člověk v tísni, o.p.s. a Institutu prevence a řešení předlužení, z.ú. a také advokáti zabývající se předmětnou problematikou. S příspěvkem zde vystoupil rovněž zástupce Nejvyššího státního zastupitelství a zástupce PČR.

8.3 Trestněprávní judikatura

V databázi rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR lze dohledat zhruba 42 trestních rozhodnutí, které se týkají trestného činu lichvy. Přičemž drtivá většina (29 rozhodnutí) pochází z posledních 10 let a jen v roce 2023 bylo zveřejněno 5 takových rozhodnutí. Celkově se zdá, že **judikatura Nejvyššího soudu poskytuje velmi solidní vodítka pro právní hodnocení tohoto trestného činu, a to i ve světle vývoje nových forem této trestné činnosti.**¹⁹⁸ Z hlediska typologie v této rozhodovací praxi dlouhodobě převažují právě případy, které lze charakterizovat jako predátorské praktiky poskytovatelů a zprostředkovatelů úvěrů osobám vlastním nemovitost. Ty spočívají ve snaze prohloubit zadlužení poškozeného a uspokojit se z realizace zajištění v podobě jeho nemovitosti. Přičemž poškozeným je zpravidla osoba nacházející se v tísní, která se projevuje probíhajícími exekucemi či alespoň splatností dřívějších dluhů. Spíše výjimečně jde o případy, kdy se daná osoba prvotně zadluží v důsledku toho, že pachatel zneužije její lehkomyšlnosti. Poškozenými jsou zároveň zpravidla osoby, které vlastní nemovitost, v níž bydlí. Pachatelem je osoba, která takové osoby buď cíleně vyhledává, anebo na ni

Citováno ze Zprávy o plnění strategie za rok 2020:

„Problematika lichvy je primárně v gesci Služby kriminální policie a vyšetřování, která se zaměřuje nejen na trestní a jinou protiprávní činnost páchanou na sociálně vyloučených skupinách obyvatel, ale také na protiprávní činnost páchanou těmito skupinami. Primárně se problematice věnují zejména styční důstojníci pro menšiny a členové jejich pracovních skupin jednotlivých krajských ředitelství Policie ČR. Kontinuálně mapují a monitorují sociálně vyloučené lokality včetně zaznamenaných sociálně patologických jevů a kriminality. Současně pravidelně absolvují školení a sami pak ve svém obvodu vyhledávají potenciálně ohrožené osoby, se kterými se poté snaží pracovat. Opatření má neutrální dopad na rovnost žen a mužů.“

¹⁹⁷ „V minulosti se osvědčil program asistentů při jednání s policií a dalšími úřady, kteří mohli být pouze z řad zaměstnanců sociální služby. Standardizace jejich činnosti podléhala zákonu č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Součástí projektu byla mimo jiné metodika pro asistenty policie, která obsahuje postupy řešení vybraných problematik v SVL. Ze strany policie tento projekt sklidil mimořádně pozitivní odezvu. V současnosti existuje projekt Ministerstva vnitra „Asistent prevence kriminality“. Tito asistenti pochází z řad komunity SVL a pracují v rámci obecní policie. Oslovení experti by uvítali paralelní existenci těchto dvou programů, jejichž synergie by mohla vést k výraznému posunu v SVL (viz výše).“ HRUŠKA, Lubor; ŠEVČÍK, Jiří a kol. Nové formy lichvy a zadlužení. Ostrava, ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z. ú., 2016, s. 84.

¹⁹⁸ Za významné lze v tomto ohledu považovat například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2021, sp. zn. 7 Tdo 1176/2021, uveřejněné pod číslem 29/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část trestní, jehož právní věta zní: „Hrubý nepoměr vzájemných plnění u trestného činu lichvy podle § 218 odst. 1 tr. zákoníku je nutno dovodit na základě celkového hodnocení všech plnění sjednaných mezi pachatelem a poškozeným, a nelze ho tedy posuzovat izolovaně jen ve vztahu k jednotlivým dílčím plněním. Výsledná hodnota těchto dílčích plnění může být odrazem více samostatných smluvních vztahů mezi pachatelem a poškozeným, jejichž předmětem je úvěr nebo půjčka, a to včetně smluvních sankcí, zajišťovacích institutů apod.“

se tyto osoby obrátí s žádostí o pomoc. Pachatel posléze zadlužení daných osob prohloubí a uspokojí se z realizace zajištění, v jehož důsledku poškozený také reálně skončí bez střechy nad hlavou.

Judikaturu týkající se posuzování hrubého nepoměru vzájemných plnění lze považovat za poměrně sofistikovanou a lze z ní čerpat zdroj pro řešení různých specifických případů. Ostatně v současnosti se již příliš nevyskytují případy, které by se vyznačovaly kupříkladu otevřeně lichvářskými úroky, jako tomu bylo v dřívějších dobách. Dluhy bývají zpravidla uměle navyšovány spíše v důsledku nepřiměřených provizí za zprostředkování úvěru, které jsou hrazeny z úvěru samotného, popřípadě sankcemi za nesplacení úvěru či postupným řetěžením úvěrů. S tím vším si však judikatura již v současnosti umí poradit. **V řadě případů bylo také s přihlédnutím ke specifickým okolnostem dovozeno, že za lichvářský lze považovat i podstatně nižší úrok než dlouhodobě referenčních 60 až 70 %.**¹⁹⁹

Judikatura si umí poradit také s lichvářským charakterem samotného zajištění, které může mít řadu různých podob, jež se v praxi vyskytují (zpětný leasing, zajišťovací převod práva, zástavní právo či jen nevýhodný prodej nemovitosti k úhradě dluhů se současným zřízením nájemního práva a neurčitým příslibem zpětné koupě).

Lze se domnívat, že složitější a také náchylnější k promítání vlastních hodnotových postojů může být především posuzování prvku skutkové podstaty trestného činu lichvy, který spočívá ve zneužití něčí rozumové slabosti, tísně, nezkušenosti, lehkomyšlnosti nebo něčího rozrušení. Dostupná literatura v tomto směru poukazuje na značnou přísnost soudní praxe, s níž je k vykladu těchto prvků přistupováno.²⁰⁰

¹⁹⁹ Relevantní judikaturu shrnuje například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2017, sp. zn. 8 Tdo 402/2017: „Soudní praxe však dovozuje zmíněný nepoměr i při nižším úroku, resp. roční procentní sazbě nákladů úvěru či půjčky (tzv. RPSN), pokud několikanásobně převyšuje obvyklou výši úroku (resp. výši RPSN), jakou požadují v daném místě a čase banky při poskytování úvěrů nebo půjček (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 3 Tdo 225/2012, publikované pod č. 23/2013 Sb. rozh. tr., podle něhož stačí úrok 65 % a podle okolností i méně za rok, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2013, sp. zn. 4 Tdo 416/2013, podle něhož stačí úrok 44,1 % za rok, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2015, sp. zn. 4 Tdo 1013/2015, v němž úvěrová smlouva s ohledem na úrok 28,8 % za rok, zajišťovací a sankční nástroje a zjevnou nereálnost splnění ze strany poškozené byla smlouvou lichevní). Co se týče občanskoprávní judikatury, jak na ni odkázal i státní zástupce ve svém vyjádření, tato považuje za nepřiměřenou úrokovou míru ve výši 60 %, jež podstatně (téměř čtyřnásobně) přesahuje horní hranici obvyklé úrokové míry (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2004, sp. zn. 21 Cdo 1484/2004, kdy tehdy horní hranice obvyklé úrokové míry činila 15,5 %).“

²⁰⁰ KOUDELKA, Ladislav. Lichva: trestný čin a společenský jev. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 215 – 217.: „Na takzvané liberalistické pojetí práva a konkrétní legislativní změny rozvolňující zákonná pravidla, z nichž by bylo možno v boji proti lichvě čerpat, pak, bohužel, navázala každodenní praxe občanskoprávních i trestních soudů. Lichevní smlouvy a vztah mezi lichvářem a jeho obětí začaly být i z jejich strany chápány spíše jako autonomní záležitost stran kontraktu, do níž soudy zasahovat nemohou, popřípadě by mělo k zásahům docházet velmi výjimečně. Většina právních pojmů vztahujících se k lichvě byla tak vykládána spíše ve prospěch věřitele – v našem případě lichváře. Mám na mysli především následující problémy, o nichž bylo podrobně pojednáno již v částech práce zabývajících se současnou judikaturou občanskoprávních a trestních soudů:

(...)

- Výklad pojmu „tíseň“ v tom smyslu, že je podrobně zkoumáno, na jaký účel dlužník půjčené peníze využil (např. neúspěšný pokus o zahájení podnikání není důvodem, proč by si měl půjčovat peníze a proč by přitom měl být v tísní)³⁰⁵, jak se do špatné situace dostal (např. dluhy z hazardu nezakládají tíseň), tedy hodnotí se zejména hlediska vztahující se ke vzniku situace poškozeného a není v první řadě zvažováno, jak on subjektivně sjednání smlouvy vnímá a zda pachatel nezneužil jeho subjektivního pohledu a ochoty podmíněné jeho momentální špatnou ekonomickou situací přijmout jakékoliv podmínky kontraktu

- Nemluvě již o zneužití slabosti vůle dlužníka zapříčiněné závislostí na alkoholu nebo jiných návykových látkách – samotný fakt, že poškozený má takový společenský handicap (který si navíc bezpochyby zavinil zcela sám) jej staví před soudem většinou do pozice osoby nedůvěryhodné, místo toho, co by soud zkoumal, proč věřitel vůbec s takovým „individuem na okraji společnosti“ navázal kontakt, aby s ním uzavřel smlouvu, která je, jen jaksi „náhodou“ pro něj nadmíru výhodná (vůle obou stran je pak – jak jinak – naprosto „svobodná“)

- Při výkladu nezkušenosti poškozeného se vychází z jeho předchozích příležitostných zkušeností (např. při převodu členského podílu v družstvu spojeného s užíváním družstevního bytu postačilo soudu, že poškozený již v minulosti takový úkon učinil – stal

Na druhou stranu jsou v judikatuře pozorovatelné i odlišné názory, které přiznávají relevanci i některým případům s prvkem lehkomyšlnosti. Určitým příkladem tohoto typu může být usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2015, sp. zn. 4 Tdo 1013/2015: „*Nejvyšší soud dále shledal, že v této trestní věci byl naplněn i znak zneužití stavu tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, lehkomyšlnosti nebo rozrušení poškozeného ve smyslu § 218 odst. 1 tr. zákoníku. Jak správně uvedl nejvyšší státní zástupce v rámci svého dovolání, soudy obou stupňů se zaměřily pouze na možnou rozumovou slabost nebo tíseň poškozené, avšak rozumovou slabost nesprávně posoudily a rovněž nevzaly v potaz další, alternativní stav uvedený ve zmíněné skutkové podstatě, a to lehkomyšlnost. Lehkomyslnost vyjadřuje nereálné posouzení situace poškozeným a jeho neschopnost uvědomit si rozsah a závažnost důsledků vlastního jednání, zejména dopadů poskytnutého plnění nebo slibu plnění. Může být výrazem nedostatečných informací poškozeného o rizicích spojených s jeho určitým rozhodnutím nebo jejich podceněním poškozeným anebo projevem neznalosti všech podstatných souvislostí, a to především pokud jde o vzájemný poměr plnění.*“

8.4 Zdroje informací k odhalování lichvy

Informace o obdobných případech lze čerpat krom informací od ohlašovatelů lichvy také z veřejně dostupných údajů z obchodního rejstříku, „vizuálního“ obchodního rejstříku,²⁰¹ evidence skutečných majitelů, z katastru nemovitostí,²⁰² z insolvenčního rejstříku a obecně z webových stránek a prezentací poskytovatelů a zprostředkovatelů příslušných služeb. Ve využití těchto zdrojů informací spatřujeme velký potenciál i při počátečním prověřování trestních oznámení a **zaevidování oznámení pro účely možného propojení s dalšími oznámeními**.

S ohledem na neveřejnost přípravného řízení trestního není možné zjistit, do jaké míry jsou informace obsažené ve výše zmiňovaných zdrojích, zejména pak v insolvenčním rejstříku, využívány také samotnými orgány činnými v trestním řízení. Vzhledem ke stále relativně nízkému počtu registrovaných případů lichvy lze nicméně předpokládat, že je zde potenciál k určitému zlepšení.

se členem družstva, když převedl podíl z jiné osoby na sebe), nebere se v potaz, že při sjednávání lichevního kontraktu stojí většinou proti osobě velmi dobře se orientující v zasažené právní oblasti, která dokáže jednat tak, že předchozí ojedinělý kontakt dlužníka s danou materií nehraje významnou roli

(...).

²⁰¹ Vizualizace vztahů firem a osob, viz. *Podnikanicz*. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.podnikanicz.cz/>. [citováno 2025-10-16].

²⁰² V případě jednání cílených na získání nemovitosti se jedná o zásadní zdroj informací, který umožňuje zjistit všechny nemovitosti vlastněné určitým subjektem k určitému datu, a tedy případně i posuny ve vlastnictví jednotlivých nemovitostí, původní vlastníky (a možné oběti podobných jednání), kupní a zástavní smlouvy a z nich kupní ceny a často i základní parametry úvěrů zajištěných zástavními smlouvami.

9 Moderní lichva v pozornosti zákonodárců

9.1 Proběhlé aktivity na půdě zákonodárského sboru

Dne 5. 11. 2024 se uskutečnila 22. schůze Podvýboru PSP pro ochranu spotřebitele, na jehož program byl zařazen bod Vymáhání stávající právní úpravy zákona o spotřebitelském úvěru ve vztahu k nejčastějším případům jejich obcházení a navázaná problematika exekucí. K tomuto jednání byli přizváni zástupci MSp, MF, ČNB, ČBA, FA, Člověka v tísni, Institutu prevence a řešení předlužení, Exekutorské komory a Asociace insolvenčních správců. V rámci jednání se řešily praktické příklady z praxe (zpětný leasing, šmejdi s nemovitostmi), data o podnětech od občanů a návrhy řešení ze strany institucí (ČNB, Finanční arbitr) a diskutovalo se nad možnými řešeními.

Dne 14. 3. 2025 podala paní poslankyně Olga Richterová písemnou interpelaci na pana ministra financí Zbyňka Stanjuru ve věci „Proč ČNB neodebírání licence lichvářským společnostem při opakovaném nedostatečném prověření úvěruschopnosti?“²⁰³ Položené otázky se týkaly převážně posuzování úvěruschopnosti licencovanými poskytovateli spotřebitelského úvěru. Položena však byla rovněž otázka „Jak se zaměříte i na problém obcházení zákona přes živnostenské listy a bílé koně, tedy obcházení zákona o spotřebitelském úvěru?“ Pan ministr Stanjura na interpelaci odpověděl dopisem ze dne 3. 4. 2025, v němž k této otázce píše následující: „Vaše poslední otázka mří, jak správně uvádíte, na obcházení zákona o spotřebitelském úvěru. Zákon k postihu takového jednání potřebné správní nástroje poskytuje. Spotřebitelský úvěr totiž spotřebitelským úvěrem buď objektivně je, nebo není. Pokud jím je – tj. slouží-li daný úvěr nebo půjčka k financování osobních potřeb fyzické osoby, byť tato je třeba současně živnostníkem, nebo je poskytován podnikatelsky – uplatní se na něj přísná ochrana spotřebitele obsažená v zákoně bez ohledu na to, co je napsáno ve smlouvě, resp. jestli je na ní uvedeno IČO dané fyzické osoby. V takovém případě se může jednat o neoprávněné podnikání, které zákon spojuje s až několika miliónovými pokutami a odebráním práva na úroky.“²⁰⁴

Dne 10. 6. 2025 se uskutečnila 25. schůze Podvýboru PSP pro ochranu spotřebitele, na jehož program byl zařazen bod - Posuzování úvěruschopnosti: Jak funguje a jaká rizika s sebou nese. K tomuto jednání byli přizváni zástupci MF, MPO, FA, ČNB a spotřebitelských organizací (mj. Institut prevence a řešení předlužení). Na jednání se nicméně řešily i případy, kdy dochází k obcházení povinnosti posoudit úvěruschopnost, a to kupříkladu prostřednictvím úvěrů „na IČO“.

Dne 24. 6. 2025 se uskutečnil kulatý stůl pořádaný Podvýborem PSP pro ochranu spotřebitele na téma Poskytování úvěrů (ne)bankovními subjekty a posuzování úvěruschopnosti. Tento kulatý stůl navázal v daných tématech na jednání 25. schůze podvýboru. Na tento kulatý stůl byli přizváni zástupci MF, MPO, FA, ČNB a spotřebitelských organizací (mj. Institut prevence a řešení předlužení).

9.2 Přípravovaná legislativa v oblasti spotřebitelského úvěru

Problémy spojené s obcházením zákona o ochraně spotřebitele a nedostatečnou ochranou drobných podnikatelů byly vzneseny také v souvislosti s Návrhem zákona, kterým se mění zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, který byl předložen

²⁰³ RICHTEROVÁ, Olga. *Interpelace – Proč ČNB neodebírání licence lichvářským společnostem při opakovaném nedostatečném prověření úvěruschopnosti*. Online. Sněmovní tisk 958, 9. volební období, 14. 3. 2025. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=253772>. [citováno 2025-10-16].

²⁰⁴ STANJURA, Zbyněk. *Odpověď na interpelaci místopředsedkyně Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR PhDr. Olgy Richterové PhD.* Online. 3. 4. 2025. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=253773>. [citováno 2025-10-16].

dne 14. 2. 2025 do meziresortního připomínkového řízení.²⁰⁵ Tímto návrhem má být transponována směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2225 ze dne 18. října 2023 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice 2008/48/ES (tzv. CCD2). V rámci připomínek k tomuto návrhu nicméně byla vznesena Uníí zaměstnavatelských svazů České republiky a Hospodářskou komorou České republiky následující obecná připomínka:

„Čím dál tím častěji se setkáváme s případy účelového obcházení regulatorního režimu zákona o spotřebitelském úvěru a zastřeným poskytováním spotřebitelských úvěrů. Nejčastěji se jedná o případy, kdy jsou spotřebitelům poskytovány „podnikatelské“ úvěry na základě živnostenského oprávnění, ačkoliv jsou takovéto úvěry materiálně úvěry spotřebitelskými. Nezřídka tito poskytovatelé proaktivně pomáhají klientům s vyřízením podnikatelského oprávnění, aby jim mohli takovýto „podnikatelský“ úvěr obratem poskytnout. Takováto úvěrová smlouva je často spojena také s notářským zápisem se souhlasem s přímou vykonatelností, což spotřebitele vystavuje dalšímu nebezpečí a významně snižuje míru jeho právní ochrany.

V poslední době se také ve větší míře rozmáhají tzv. zpětné leasingy, které ale fakticky rovněž slouží jako zastřené poskytování spotřebitelských úvěrů. Nepřiměřeně nízká platba za majetek klienta (typicky za nemovitost) je ve skutečnosti jistinou úvěru a pravidelné měsíční platby nájemného jsou ve skutečnosti jeho splátkou. Rizika nesplácení jsou pak v případě těchto „leasingů“ nesrovnatelně vyšší než u regulovaných spotřebitelských úvěrů.

Tato jednání nejen, že zásadním způsobem křiví tržní prostředí a narušují férovou soutěž, ale zároveň představují zásadní riziko pro spotřebitele. Klientům těchto poskytovatelů se nedostává jakékoliv ochrany předvídané ZSÚ a s ohledem na agresivní praktiky těchto nelegálních subjektů mohou nezřídka přijít o většinu svého majetku. Možnosti obrany spotřebitelů na individuální úrovni jsou v současnosti nákladné a zdlouhavé.“

Asociace malých a středních podniků a živnostníků ČR dále vznesla připomínku směřující k dílčímu rozšíření ochrany fyzických osob, které nejsou spotřebiteli, v úvěrových vztazích.

Ministerstvo spravedlnosti, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Člověk v tísni dále vznesly připomínku směřující k zachování stávající právní úpravy, dle níž jde o spotřebitelský úvěr i v případě zprostředkovaných P2P úvěrů. Tuto úpravu navrhuje Ministerstvo financí vypustit s následujícím odůvodněním:

„Cílem návrhu zákona je pouze transpozice směrnice CCD2, která upravuje pouze poskytování a zprostředkování spotřebitelských úvěrů, které vymezuje jako úvěry poskytované podnikatelem spotřebiteli, ne úprava jiných vztahů, jako jsou například P2P úvěry.

V případě P2P úvěrů, kdy je úvěr sjednáván mezi dvěma nepodnikajícími fyzickými osobami prostřednictvím podnikatele, typicky internetové platformy (tzv. peer-to-peer úvěry, P2P), se však z pohledu CCD2 o spotřebitelské úvěry nejedná a směrnice je tedy nijak nereguluje. Úprava P2P vztahů tak přesahuje rámec transpozice.

Evropská komise v původním návrhu CCD2 navrhla úpravu P2P vztahů, na základě jednotného postoje členských států však byla tato část návrhu vypuštěna, když i sama Evropská komise uznala, že nelze dát rovnítko mezi spotřebitelským úvěrem a P2P úvěrem. Na základě směrnice má Evropská komise do listopadu 2025 předložit nový návrh regulace P2P úvěrů. Z tohoto důvodu není příliš vhodné regulovat tuto

²⁰⁵ Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 14. 2. 2025. Dostupné z: <https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/KORNDDVFG8B/>. [citováno 2025-10-06].

problematiku na národní úrovni dříve, než bude znám návrh Evropské komise. Ten může mít různé podoby, od směrnice inspirované CCD2 až po nařízení po vzoru nařízení o crowdfundingu.

Bez ohledu na existenci nebo neexistenci práva EU v této oblasti je potřeba si uvědomit, že problematika P2P úvěrů je komplexní téma a je potřeba jej řešit nejenom ve vztahu k dlužníkovi, ale ve vztahu k oběma nepodnikajícím fyzickým osobám (peerům) – osoba úvěrující i osoba úvěrovaná jsou ve stejném postavení, jediným profesionálem je v P2P vztazích pouze prostředník-platforma.

MF se další diskusi o regulaci těchto vztahů nebrání. Vzhledem k tomu, že se však z podstaty věci nejedná o spotřebitelský úvěr (nejde o vztah mezi podnikatelem a spotřebitelem), měla by být případná regulace předmětem jiného právního předpisu, nikoli ZSÚ. Aplikace ZSÚ na P2P vztahy je zcela nevhodná, pravidla ZSÚ nejsou koncipována na P2P vztahy, neboť všechny povinnosti jsou dány podnikajícím osobám, primárně pak poskytovateli úvěru-podnikateli, který v případě jejich porušení nese odpovídající následky, včetně např. neplatnosti smlouvy, pokud neposoudí úvěruschopnost spotřebitele.

Jinou věcí je pak obcházení ZSÚ, kdy je úvěr poskytován falešným „peerem“, který je ve skutečnosti podnikající osobou. V takovém případě se jedná o spotřebitelský úvěr ve smyslu ZSÚ a jako takový podléhá veškeré regulaci. Dlužník má v takovém případě všechna práva, která mu zákon poskytuje, a poskytovatel úvěru i platforma se dopouští neoprávněného podnikání."

Zvolený přístup nepovažujeme za šťastný. Je na jednu stranu pravdou, že jde v daném případě o čistě národní úpravu, jejíž potřeba nevyplývá z požadavků práva Evropské unie. Z věcného pohledu se však jedná o dlouhodobě existující právní úpravu, jejíž zachování je naprosto legitimní (minimálně do doby přijetí odpovídající regulace na unijní úrovni). **Tato změna může mít závažné praktické dopady. Znamenalo by to, že napříště by již ve zprostředkovaných P2P vztazích bylo možné si ujednat podmínky, které by ve vztazích se spotřebitelem nebyly přípustné.** Ochrana spotřebitele by tedy touto cestou mohla být obcházena. V daných případech se přitom nejedná o běžné přátelské půjčování peněz, které nevyžaduje žádnou zásadní regulaci.

10 Moderní lichva v médiích

Téma moderní lichvy a predátorských půjček zaměřených na vlastníky nemovitostí se v českých médiích objevuje stále častěji. Díky monitoringu tisku už řadu let sledujeme přibývajících články na téma šmejdu s nemovitostmi – půjček „na IČO“, P2P úvěrů nebo zpětného leasingu. Od roku 2023 se stále více z nich věnuje příběhům konkrétních lidí, poukazují na lichvářské firmy, věnují se vyhraným kauzám, ale i zapojení politiků nebo sportovních mecenášů do podezřelých lichvářských struktur.

Silné svědectví o moderní lichvě přinesl i dokumentární seriál [V exekuci](#) z roku 2023. Ten na případech 4 hlavních protagonistů ukazuje, do jakých situací se lidé díky šmejdu půjčkám mohou dostat a jak z nich ven. Zároveň díky skryté kameře dokumentuje, jak tzv. obchod s dluhy funguje.²⁰⁶

V únoru 2025 vyšel v Deníku N rozsáhlý [rozhovor s Radkem Háblem](#)²⁰⁷, zakladatelem Institutu prevence a řešení předlužení, ve kterém je popsáno:

- jak si predátorské a lichvářské firmy vytipovávají klienty;
- v čem spočívá past úvěrových smluv těchto firem;
- jakým trikem se dostanou k dlužníkově nemovitosti;
- jak predátorské firmy poznat;
- proč se je nedaří postihovat;
- jak se mohou jejich klienti bránit.

10.1 Půjčky „na IČO“ v médiích

Zatím nejvíce medializovanou společností v souvislosti s půjčkami „na IČO“ je Venerati group s.r.o. Ta poskytuje nevýhodné půjčky s podmínkou zřízení živnostenského oprávnění. Tyto půjčky mají velmi vysoké úroky, poplatky a smluvní pokuty. Jedná se o jasné predátorské podmínky. Jak celý proces probíhá popsal Deník N v článku [Do dvou dnů nezaplatíš a dům je pryč. Jak podniká firma, kterou zastupují politici z ANO](#).²⁰⁸

O praktikách firmy Venerati group s.r.o. a skupině firem pod OPS finance informovala reportáž [Pomoc na dno](#)²⁰⁹ investigativního pořadu Reportéři ČT. Na případech dvou rodin, kterým hrozí ztráta bydlení, a pomocí skryté kamery demonstrovali praktiky těchto firem.

²⁰⁶ Institut prevence a řešení předlužení. *Seriál V exekuci*. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.institut-predluzeni.cz/v-exekuci/>. [citováno 2025-09-12].

²⁰⁷ HRADILKOVÁ BÁRTOVÁ, Eliška. *Smlouva s predátorskými firmami je bílá směnka na váš dům, říká expert na dluhy*. Online. Deník N, 13. 2. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1646708/predatorske-firmy-chteji-klienta-co-nejvic-oskubat-nebal-nych-se-to-nazvat-organizovanim-zlocinem-rika-expert-na-dluhy/>. [citováno 2025-09-12].

²⁰⁸ HRADILKOVÁ BÁRTOVÁ, Eliška; BEZDĚKOVÁ, Iva. *Do dvou dnů nezaplatíš a dům je pryč. Jak podniká firma, kterou zastupují politici z ANO*. Online. Deník N, 3. 2. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1639718/do-dvou-dnu-nezaplatis-a-dum-je-pryc-jak-podnika-firma-kterou-zastupuji-politici-z-ano/?cst=6b23a42cd256c79906399fcb802c6eea68b526779d172bfe91ef1aa70624e9c8>. [citováno 2025-09-12].

²⁰⁹ REPORTÉŘI ČT. 22. září – *Pomoc na dno*. Online. 2025. Dostupné z: https://www.ceskatelevize.cz/porady/1142743803-reporteri-ct/225452801240027/?fbclid=IwY2xjawNCFcNleHRuA2FibQIxMABicmlkETFzbfFFzMDFRZ3RUMIJYTGk5AR5hwCYEarvEPFMPRPgQgQCD6fh2ecoxOknd89JtWBFu7SZO31d_3Bstk8uY3w_aem_wIYl1thXRpgIbZF02WmkCq. [citováno 2025-09-25].

10.2 Píše se o nebankovních půjčkách s prvky lichvy

Složitý případ půjčky s jasnými prvky lichvy rozplétal článek Hospodářských noviny [Po stopě lichvy. Ajták se snaží zachránit rodinný dům a pomáhá i ostatním, agresivní úvěry se šíří jako epidemie.](#)²¹⁰ Tyto půjčky se vyznačují zejména vysokými poplatky za zprostředkování, úroky a pokutami při zpoždění splátky a zastavením nemovitostí. V tomto případě se z půjčky 900 tis. Kč stalo velmi rychle 4,5 milionu Kč.

Dalším příkladem je článek [Žena vyvázla z agresivního úvěru. Málem přišla o byt a zaplatila 250 tisíc za zprostředkování](#)²¹¹ ze září 2025, kdy Hospodářské noviny informovaly o kauze se šťastným koncem. Společnost Fundraisys consult s.r.o. si nechala vyplatit 250 tis. za zprostředkování půjčky ve výši 750 tis. se zajištěním bytové jednotky. Když se dlužnice jednou zpozdila se splátkou, měla ihned splatit celý úvěr i s vysokými úroky a smluvními pokutami. Dohromady přes 1,8 milionu Kč.

Díky právní pomoci advokáta Petra Němce se jí podařilo z neférového úvěru vyvázat a mladá žena musela zaplatit pouze jistinu dlužné částky a byt jí zůstal.

Odborníci i média varují, že těchto případů jsou v ČR tisíce a málokdy končí zachováním bydlení.

10.3 Medializované případy zpětného leasingu a bytových družstev

Na celou problematiku šmejdu s nemovitostmi a zpětného leasingu komplexně poukazuje rozhovor s právníčkou a dluhovou poradkyní Petrou Lomozovou na portálu Investigace.cz s názvem [Komu patří Česko: Šmejdu s bydlením se v Česku daří.](#)²¹² Právníčka v něm uvádí: „Chybí tu bankovní produkty nebo alternativa insolvence, které by umožnily řešit zadlužení a udržet si domov,“ a poukazuje na to, že u nás vznikl celý trh neseriózních nabídek, jež vytváří dojem, že řešení špatné finanční situace je snadné. V rozhovoru popisuje, jak lidé uvěří planým slibům a nakonec končí bez střechy nad hlavou.

Hospodářské noviny v prosinci 2024 uveřejnily případ zpětného leasingu, ve kterém figurovalo družstvo Jak bydlet doma. V článku s názvem [Chtěla splatit statisícové půjčky, ale přišla o byt za miliony. Jak funguje klondike s nemovitostmi dlužníků?](#)²¹³ upozornily, že případ paní Aleny, která kvůli vysokému zadlužení přišla o byt pod cenou a ke zpětnému odkupu nedošlo, není ojedinělý. Poukázaly také na zajímavý aspekt, kdy jsou přeprodané nemovitosti atraktivní investicí pro nic netušící investory.

²¹⁰ BIBEN, Martin. *Po stopě lichvy. Ajták se snaží zachránit rodinný dům a pomáhá i ostatním, agresivní úvěry se šíří jako epidemie.* Online. Hospodářské noviny, 23. 5. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67738620-po-stope-lichvy-ajtak-se-snazi-zachranit-rodinny-dum-a-pomaha-i-ostatnim-agresivni-uvery-se-siri-jako-epidemie>. [citováno 2025-09-12].

²¹¹ BIBEN, Martin. *Žena vyvázla z agresivního úvěru. Málem přišla o byt a zaplatila 250 tisíc za zprostředkování.* Online. Hospodářské noviny, 11. 9. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67786340-zena-vyvazla-z-agresivniho-uveru-malem-prisla-o-byt-a-zaplatila-250-tisic-za-zprostredkovani>. [citováno 2025-09-12].

²¹² ŠTURMOVÁ, Barbora. *Komu patří Česko: Šmejdu s bydlením se v Česku daří.* Online. Investigace.cz, 23. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.investigace.cz/smejdi-s-bydlenim/?fbclid=IwAR03jIfU8r2oVswuaiZrQdWUFTC9EkQGu9i8WUW9Oqbhs1QH1bFUDlhot0>. [citováno 2025-09-12].

²¹³ BIBEN, Martin. *Chtěla splatit statisícové půjčky, ale přišla o byt za miliony. Jak funguje klondike s nemovitostmi dlužníků?* Online. Hospodářské noviny, 2. 12. 2024. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67497730-chtela-splatit-staticove-pujcky-ale-prisla-o-byt-za-miliony-jak-funguje-klondike-s-nemovitostmi-dluzniku>. [citováno 2025-09-12].

Podobný případ popsal také Deník N v březnu 2025 v článku [„Byznys s marnou nadějí.“ Příběh ukazuje, jak přijít o dům](#),²¹⁴ ve kterém figuruje bytové družstvo Jak bydlet doma II. Zároveň novinářky Deníku N rozplétaly vazby propojených firem, které spolupracovaly na dalším přeprodeji nemovitostí.

Zástupci daných firem, bytových družstev a jejich právníci v článcích často uvádí, že vina je na straně dlužníka a v případě propojených struktur firem mlží anebo tvrdí, že se navzájem neznají.

10.4 Medializované zapojení politiků a sportovních mecenášů

Velkou pozornost získaly i kauzy, v nichž se objevují známé politické tváře – například právní zastupování firem s predátorskými půjčkami některými poslanci či propojení těchto firem na regionální politiku. To vyvolalo veřejnou debatu nejen o samotných praktikách, ale i o odpovědnosti politické reprezentace. Média tak kromě individuálních příběhů otevírají i širší otázku: proč stát nechává prostor pro byznys, který se pohybuje na hraně lichvy.

Zapletení politiků do těchto kauz rozplétal Deník N v sérii článků s názvy [Nový problém Radka Vondráčka z ANO: Jeho kancelář hájí poskytovatele likvidačních půjček](#)²¹⁵, [„Vypadá to blbě.“ Babiš kritizuje Vondráčka za to, že hájí byznys s likvidačními půjčkami](#)²¹⁶ a [Telefon nebral, k soudu nepřišel. Nakonec starosta z ANO o obhajobě likvidačních půjček promluvil](#)²¹⁷ o advokátní kanceláři místopředsedy hnutí ANO Radka Vondráčka, která zastupovala výše zmíněnou společnost Venerati group s.r.o.

Další stíhaný bývalý politik ANO Michal Drenko figuruje v případě paní Aleny, který popsaly Hospodářské noviny v článku [Nový typ agresivních úvěrů: míří na nemovitosti a až polovinu půjčky požerou poplatky. Ve schématu figuruje i stíhaný politik](#).²¹⁸ **Jde o spolupráci v rámci propojené skupiny společností a fyzických osob, kdy požadují vysoké poplatky za zprostředkování a jdou si na ruku.** Dlužník podmínky smluv často nemůže zvládnout splnit a firmy dluh zesplatní. Což je likvidační.

Do moderní lichvy jsou zapletení i sportovní mecenáši. O případu paní Jany, která přišla o dům díky půjčce od společnosti ACEMA, což je sponzor pražské florbalové Sparty, psaly Hospodářské noviny [Dům jako kořist. Agresivní úvěry „jedou“ i sportovní mecenáši, policie mluví o moderní lichvě a začíná jednat](#).²¹⁹ Dočtete se tam i o společnosti CFG, která sponzorovala FK Pardubice.

²¹⁴ HRADÍLKOV BÁRTOVÁ, Eliška; BEZDĚKOVÁ, Iva. „Byznys s marnou nadějí.“ Příběh ukazuje, jak přijít o dům. Online. Deník N, 18. 3. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1673962/cecate-pomoc-v-tezke-situaci-prijdete-o-dum-odhalujeme-skrty-byznys/?cst=3e4966f70ec295b2fd602a3337cccf12b5e733e43252d4aed5e3c48210f15634>. [citováno 2025-09-12].

²¹⁵ BEZDĚKOVÁ, Iva; HRADÍLKOV BÁRTOVÁ, Eliška; PRCHAL, Lukáš. Nový problém Radka Vondráčka z ANO: Jeho kancelář hájí poskytovatele likvidačních půjček. Online. DeníkN, 14. ledna 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1626063/vondrackova-kancelar-dal-zastupuje-poskytovatele-nevyhodnych-pujcek-jsme-pravni-stat-haji-se/?cst=443d8ce1c9c233c3f38a8017ab2a38af82241d2212638db085cc742267b68247>. [citováno 2025-09-12].

²¹⁶ PRCHAL, Lukáš; BEZDĚKOVÁ, Iva. „Vypadá to blbě.“ Babiš kritizuje Vondráčka za to, že hájí byznys s likvidačními půjčkami. Online. Deník N, 15. 1. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1626492/vypada-to-blbe-babis-kritizuje-vondracka-za-to-ze-haji-byznys-s-likvidacnimi-pujckami/?cst=b45b42ae4d0480e9e859d4b76e6acc2174b677590dc3e552497a7aa5802d9408>. [citováno 2025-09-12].

²¹⁷ POSPÍCHAL, Tobiáš; DÁMKOVÁ, Marie; BEZDĚKOVÁ, Iva. Telefon nebral, k soudu nepřišel. Nakonec starosta z ANO o obhajobě likvidačních půjček promluvil. Online. Deník N, 16. 1. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1627395/telefon-nebral-k-soudu-neprišel-nakonec-starosta-z-ano-o-obhajobe-likvidacnich-pujcek-promluvil/?cst=5800529c20b4c5bae79fdc9e1184b2b695c65727817f8c483824f0dbf25fdead>. [citováno 2025-09-12].

²¹⁸ BIBEN, Martin. Nový typ agresivních úvěrů: míří na nemovitosti a až polovinu půjčky požerou poplatky. Ve schématu figuruje i stíhaný politik. Online. Hospodářské noviny, 5. 5. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67719330-novy-typ-agresivnich-uveru-miri-na-nemovitosti-a-az-polovinu-pujcky-pozerou-poplatky-ve-schematu-je-stihany-politik>. [citováno 2025-09-12].

²¹⁹ BIBEN, Martin. Dům jako kořist. Agresivní úvěry „jedou“ i sportovní mecenáši, policie mluví o moderní lichvě a začíná jednat. Online. Hospodářské noviny, 1. 4. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67681570-dum-jako-kořist-agresivni-uvery-bdquo-jedou-ldquo-i-sportovni-mecenasi-policie-mluvi-o-moderni-lichve-a-zacina-jednat>. [citováno 2025-09-12].

10.5 Mediální obraz moderní lichvy

Téma moderní lichvy nabývá na atraktivitě jak pro čtenáře, tak tím pádem i pro média. Novináři často sází na silné příběhy lidí, kteří podepsali nevýhodné smlouvy a mohou přijít nebo už přišli o svou nemovitost. Takové příběhy podtrhují nespravedlnost systému, kde věřitelé dokážou využít nevědomosti nebo zoufalství lidí. Tón článků je proto převážně kritický – hovoří se o „byznysu s nadějí“, „klondiku s nemovitostmi“ nebo „moderní lichvě“.

Vedle popisu konkrétních praktik se média věnují i širším souvislostem: sledují legislativní změny, vyjádření politiků, kroky policie či ČNB. V roce 2025 se objevilo více článků, které zdůrazňují nutnost chránit i malé podnikatele.

Celkově můžeme říci, že mediální obraz moderní lichvy v ČR ukazuje predátorské půjčky jako vážný společenský problém, který přesahuje individuální odpovědnost dlužníků. Média tak napomáhají tlaku na změny v legislativě i v kontrole poskytovatelů, ale zároveň zůstává řada aspektů, jimž by bylo vhodné se věnovat podrobněji.

Komerční články moderních lichvářů

V online i offline médiích můžete také narazit na komerční články a PR sdělení, které často pod lákavým titulkem přesvědčují dlužníky v tíživé situaci, že jim z problému pomůžou při zachování bydlení. Většinou jde o málo čtená média, ale dostanou se i do známějších z nich, jako je Metro (článek: [Co je to zpětný výkup nemovitosti?](https://www.metro.cz/metrolive/co-je-to-zpetny-vykup-nemovitosti?A210211_090628_metro-life_hradr)²²⁰, dosah 5,5 tis. lidí) nebo cnews.cz (článek: [Tohle banka nenabídne – nebankovní půjčky ihned a pro každého](https://www.cnews.cz/pr-clanky/tohle-banka-nenabidne-nebankovni-pujcky-ihned-a-pro-kazdeho)²²¹, dosah 7,5 tis. lidí).

Tyto články jsou součástí širší strategie, v níž šmejdské úvěrové společnosti využívají média a online reklamu k získávání nových klientů. Působí důvěryhodně, mají vizuál redakčního obsahu, citují „odborníky“ a často obsahují přímé odkazy na komerční nabídky. Ve skutečnosti však propagují nevýhodné finanční produkty, které mohou vést k dalšímu zadlužení nebo ztrátě majetku.

²²⁰ METRO. *Co je to zpětný výkup nemovitosti?*. Online. 11. 2. 2021. Dostupné z: https://www.metro.cz/metrolive/co-je-to-zpetny-vykup-nemovitosti?A210211_090628_metro-life_hradr. [citováno 2025-10-16].

²²¹ CNEWS.CZ. *Tohle banka nenabídne - nebankovní půjčky ihned a pro každého*. Online. 9. 5. 2022. Dostupné z: <https://www.cnews.cz/pr-clanky/tohle-banka-nenabidne-nebankovni-pujcky-ihned-a-pro-kazdeho/>. [citováno 2025-10-16].

11 Naše doporučení ke zlepšení stávajícího stavu

Tato kapitola navazuje na popis problému moderní lichvy a identifikované nedostatky. Předkládá souhrn možných opatření, která je vhodné zvažovat s cílem zlepšit stávající situaci. Opatření jsme rozdělili do dvou hlavních kategorií: **nelegislativní kroky a legislativní návrhy**.

Nelegislativní opatření by měla být cílena na snahu najít legální alternativu pro potenciální oběti moderní lichvy a odstranit zjištěné rezervy v činnosti jednotlivých institucí, jako je například Česká národní banka při postihu neoprávněného poskytování spotřebitelského úvěru. Dále by měla tato opatření působit preventivně proti systematickému provozování moderní lichvy, což může zahrnovat například omezení přístupu k některým údajům v katastru nemovitostí, rozšíření okruhu zveřejňovaných soudních rozhodnutí a zlepšení přístupu k právní pomoci

V oblasti legislativy vidíme také řadu možností zlepšení. Mezi naše doporučení patří například zvážit dílčí rozšíření ochrany pro fyzické osoby – podnikatele proti nejčastějším zneužívajícím praktikám v oblasti úvěrů. Dále navrhuje ponechat stávající úpravu zprostředkovaných P2P úvěrů v režimu zákona o spotřebitelském úvěru. Zpřísnit by se také měly podmínky pro sepsis notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti a další opatření.

11.1 Nelegislativní opatření

11.1.1 *Umožnit dostupné a férové financování pro dlužníky s nemovitostí*

Jak jsme uvedli již v obecné části této studie, za jednu z příčin moderní lichvy můžeme považovat, že vlastníci nemovitostí, kteří nejsou bonitní z pohledu bank, například z důvodu záznamu v registrech dlužníků, nemají v současnosti přístup k dostatku legálních alternativ při řešení dluhové situace a zachování svého bydlení. Tito vlastníci přitom nejsou předluženi (hodnota jejich majetku převyšuje dluhy). Jako spotřebitelé mohou být schopni z hlediska bilance příjmů a výdajů platit splátky konsolidačního úvěru a v takovém případě není vyloučeno, že by byli z hlediska ZSÚ úvěruschopní.

ZSÚ obecně nezakazuje poskytnout úvěr spotřebiteli, kterému hrozí exekuční dražba jeho nemovitosti nebo který má záznamy v registrech dlužníků. Banky sice takové žadatele odmítají jako rizikové, což však neznamená, že by nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru nemohl v souladu se ZSÚ takového spotřebitele úvěrovat, pokud příjmy a výdaje spotřebitele odůvodňují, že bude schopen náklady na úvěr splácet. Předpokladem pochopitelně je, že budou zmapovány všechny závazky spotřebitele a tyto budou buď zkonsolidovány, nebo budou náklady na ně započítány do výdajů spotřebitele.

Naopak, pokud příjmy a výdaje spotřebitele svědčí o jeho neschopnosti splácet, pak není legitimní důvod, proč by spotřebiteli mělo být poskytnuto financování, ať již formou úvěru nebo zpětného leasingu. Poskytnutí financování za takových okolností si lze těžko vysvětlit jinak než snahou poskytovatele získat v blízké době právně bezvadné vlastnictví nemovitosti, často v rozporu se slibem nemovitost „zachránit“, kterým spotřebitele nalákal a pro který spotřebitel upřednostnil převzetí zpětného leasingu před jinými možnostmi řešení své dluhové situace.

Hypoteční úvěr nabízí srovnatelné možnosti, jak nastavit poskytnutí financování rizikovému žadateli, který usiluje o překlenutí složitého období, ve kterém není schopen dosáhnout na úvěr od banky, i za cenu vyšší ceny za úvěr v tomto období nebo za cenu toho, že bude v tomto období splácet jen úroky. Existuje i varianta spotřebitelského úvěru, která předpokládá, že úvěr bude plně splacen z výnosu

z prodeje nemovitosti.²²² Lze si tedy představit různé úvěrové modely, které by v mezích ZSÚ mohly řešit poptávku spotřebitele, který už stojí na prahu nuceného prodeje nemovitosti, je schopen splácet úroky konsolidačního úvěru a chce si udržet naději, že se jeho finanční situace stabilizuje natolik, aby časem získal bankovní hypotéku.

Za klíčové považujeme hledání vhodných modelů financování v režimu ZSÚ pod metodickým vedením ČNB, které by představovaly legální alternativu zpětnému leasingu nemovitosti. Takový proces by měl ideálně vést k tomu, že seriózní poskytovatelé nebudou čelit nejistotě, zda jejich produkt nebude shledán za v rozporu se ZSÚ a spotřebitelé budou mít zajištěnou efektivní obranu proti produktům, které ZSÚ skutečně porušují nebo obcházejí.

Dostupné nabídky financování v režimu ZSÚ by přispěly také k tomu, že by spotřebitelé nebyli motivováni k účelovému přijetí úvěru „na IČO“. Pouhá osvěta spotřebitelů totiž nemusí mít žádný efekt, pokud na trhu nejsou dostupné alternativy v režimu ZSÚ.

11.1.2 Zpřesnit pravidla pro seps notářských zápisů a jejich důsledná kontrola

Z konstantní judikatury vyplývá, že notářský zápis se svolením k vykonatelnosti (procesní dohoda ve smyslu § 71b zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „NŘ“), má jen formální charakter a obsahuje jen takové náležitosti, které jsou potřebné k tomu, aby byl jako titul pro nařízení exekuce vykonatelný. Notář jej sepiše na základě dohody oprávněné a povinné osoby, aniž by byl oprávněn zkoumat její podklad v hmotném právu, a činí tak na základě prohlášení povinné osoby, jímž svoluje k jeho vykonatelnosti. Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti není sám o sobě samostatným zavazovacím důvodem a ani se jím nezakládá domněnka o existenci dluhu v době jeho sepsání.²²³ Dále platí, že nařídí-li soud podle notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti výkon rozhodnutí (exekuci), ačkoliv oprávněný nemá na vymáhané plnění podle hmotného práva nárok, je to důvodem k zastavení výkonu rozhodnutí (exekuce) podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ.²²⁴

Zároveň dovozujeme, že notář má při sepsu notářského zápisu poučovací povinnost a měl by při jeho sepsu také respektovat podmínky, které plynou z hmotného práva.²²⁵ Krom náležitostí stanovených zákonem pro samotný notářský zápis by měly být v notářském zápisu respektovány také náležitosti

²²² Na této myšlence je postavena tzv. zpětná hypotéka, která umožňuje v režimu ZSÚ využít hodnotu nemovitosti formou úvěru, jehož splatnost je odložena až na dobu, kdy spotřebitel zemře (jedná se o produkt určený starším lidem). Aktuálně tento produkt v ČR nabízí firma FINEMO.CZ SE, viz www.rentaznemovitosti.cz.

²²³ Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2011, sp. zn. 20 Cdo 5068/2009, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2011, sp. zn. 20 Cdo 2881/2009, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. února 2005, sp. zn. 20 Cdo 2618/2004, uveřejněné v časopise Soudní judikatura číslo 5, ročníku 2005, pod číslem 81.

²²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2000, sp. zn. 21 Cdo 267/2000, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod číslem SJ 15/2001.

²²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 30 Cdo 2734/2016: „Z uvedených nároků na obsah činnosti notáře při sepsávání veřejných listin a za přihlídnutí k tomu, že je to stát, kdo za škodu při takové činnosti odpovídá, Nejvyšší soud dovozuje, že by notář neměl formou notářského zápisu sepsat bez dalšího úkon, k jehož platnosti nebo účinnosti stanoví hmotné právo určité, zřetelně zákonem podmínky. I z kontextu dosavadní judikatury Nejvyššího soudu je zřejmé, že by měl účastníky smlouvy, která má tvořit obsah notářského zápisu upozornit na očividná rizika platnosti nebo účinnosti takové smlouvy. Nejvyšší soud daný případ posuzuje podle znění notářského řádu účinného do 31. 12. 2013; dosažený závěr je jen posilován změnami notářského řádu v důsledku jeho novely provedené s účinností od 1. 1. 2014 zákonem č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím revidované soukromého práva, k čemuž lze odkázat na § 70 a 70a od 1. 1. 2014 účinného znění notářského řádu.“

předepsané hmotným právem pro samotné právní jednání. V notářském zápisu by tedy například nemělo být možné svolit k vykonatelnosti smluvní pokuty, která je v rozporu s dobrými mravy.²²⁶

V obecné rovině se domníváme, že je notářský zápis se svolením k vykonatelnosti užitečným institutem a že v současnosti není důvod k omezování jeho využití, jako se tak stalo v případě rozhodčích doložek ve spotřebitelských smlouvách. Domníváme se však, že se v některých případech vyskytují při jeho sepisu postupy, které účastníkům neposkytují dostatečnou ochranu. Těmto přístupům by podle našeho názoru měla být věnována pozornost také ze strany Notářské komory ČR. V optimálním případě by měla být přijata opatření na úrovni stavovské seberegulace, která by napomohla zvýšit ochranu a právní jistotu účastníků.

Jako obecně problematický vnímáme především sepis notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti na základě plné moci. Podpis na plné moci bývá v těchto případech ověřen zpravidla na poště a jakkoli si moderní lichváři zpravidla hlídají, aby byl obsah plné moci dostatečně určitý a podrobný, je zjevné, že se zmocniteli fakticky nedostalo patřičného poučení, co pro něj sepis notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti bude znamenat. Plyne to i z kontextu, kdy oběti lichvy slibují úvěr jako nezajištěný, ale ta netuší, že právě na základě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti je možné zřídit exekutorské zástavní právo.

Jakkoli možnost sepisu notářského zápisu na základě plné moci zákon nevylučuje, máme za to, že těmto případům by měla být věnována zvýšená pozornost také v rámci stavovské seberegulace. Striktní požadavky by v této souvislosti měly být kladeny především na určitost plných mocí i snahu o určité ověření, zda vůle zmocnitele skutečně směřovala k tomu, co má být obsahem notářského zápisu, a zda si zmocnitel uvědomoval s tím spojené důsledky.

Pozornost by v rámci kontrolní a vzdělávací činnosti notářů měla být věnována také tomu, aby i obsahové náležitosti notářských zápisů odpovídaly ve všech ohledech hmotnému právu. V tomto směru lze zmínit kupříkladu potřebu souladu sepisovaných notářských zápisů s úpravou ustanovení § 122 ZSÚ, která se v určitém rozsahu vztahuje na jakékoli fyzické osoby, tedy i podnikatele. V tomto směru spatřujeme v praxi nadále určité rezervy, kdy v notářských zápisech nebývá výslovně obsažen třeba limit výše smluvní pokuty, který však vyplývá z ustanovení § 122 odst. 3 a 5 ZSÚ. V případě, že by přitom byl rozsah ochrany všech fyzických osob v oblasti hmotného práva dále rozšířen, jak navrhujeme u dalšího opatření týkajícího se dílčího rozšíření ochrany fyzických osob, které nejsou spotřebiteli, bylo by třeba důsledně dodržovat i tato případná další omezení.

11.1.3 Důsledně postihovat zastřené spotřebitelské úvěry ze strany finančního arbitra

V kapitole věnované rozhodovací praxi finančního arbitra jsme zjistili určité rezervy v jeho přístupu k posuzování zastřených spotřebitelských úvěrů a zprostředkovaných P2P úvěrů. Při vědomí, že je finanční arbitr při výkonu své funkce nezávislý a nestranný a ani tato studie nemíní do tohoto rozhodování zasahovat, domníváme se, že je zde určitý prostor ke snaze o co nejlepší naplňování vyšetřovací zásady a reflexi závěrů soudní judikatury. Na druhou stranu je třeba podotknout, že

²²⁶ „Dále nelze opominout náležitosti kladené hmotným právem na právní jednání v notářském zápisu se svolením k vykonatelnosti obsažené (notářský zápis dle § 71a notářského řádu) či popsané (notářský zápis dle § 71b notářského řádu). Mezi ně patří obecné náležitosti právního jednání, obecné náležitosti závazků, náležitosti konkrétního závazku nebo třeba náležitosti uznání dluhu. Ustanovení občanského zákoníku upravující tyto náležitosti jsou doplňována a vykládána bohatou judikaturou Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, zejména pak ve vztahu k výši úroku z prodlení či smluvní pokuty.“ HÖNIG, Ondřej. Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul. Komorní listy, 2018, č. 4.

potenciál využití řízení u finančního arbitra v těchto případech nemusí být plně využit ani ze strany samotných spotřebitelů, na nichž by také měla primárně spočívat povinnost úplně a srozumitelně vylíčit rozhodné skutečnosti a označit relevantní důkazní prostředky. Domníváme se, že k řešení tohoto problému může také přispět snaha o co nejvyšší dostupnost právních služeb advokátů a také bezplatného dluhového poradenství. Především v rámci něj by mohly oběti moderní lichvy získat potřebné informace o možnosti řešit svou záležitost u finančního arbitra i o tom, jak postupovat při podání návrhu a jaké informace a podklady k němu uvést.

V návaznosti na relevantní případy, s nimiž se finanční arbitr setkává či bude nadále setkávat, by bylo vhodné, aby dle okolností využíval také možnost vznášet České národní bance případné podněty na možné neoprávněné poskytování a zprostředkovávání spotřebitelských úvěrů ze strany potenciálně problematických subjektů.

11.1.4 Důsledně vymáhat existující právní úpravu ochrany spotřebitele ze strany České národní banky

V kapitole věnované činnosti České národní banky jsme došli k určitým rezervám zejména v postihování neoprávněného poskytování spotřebitelského úvěru (§ 157 odst. 1 písm. d) ZSÚ). V tomto kontextu působí přinejmenším zvláště, že se v dostupné rozhodovací praxi za posledních 5 let dle našich informací takřka nevyskytují případy, kdy by byla spácháním tohoto přestupku uznána vinnou právnická osoba. A to navzdory řadě oznámení, které ve vztahu k této činnosti eviduje i sama ČNB ve své Zprávě o výkonu dohledu nad finančním trhem v roce 2024.

V tomto ohledu by bylo vhodné, pokud by ČNB naplnila jeden ze svých záměrů pro rok 2025 vyjádřených v této Zprávě, dle něhož se „*zaměří na společnosti, jejichž činnost by mohla vykazovat prvky predátorských praktik*“. Lze se domnívat, že k tomu bude třeba uplatnit nejen tradiční postupy zjišťování potřebných informací, které ČNB využívá při dohledu nad licencovanými subjekty, ale případně také další z palety důkazních prostředků. Jejichž demonstrativní výčet je obsažen v ustanovení § 51 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (včetně případných svědeckých výpovědí).

11.1.5 Zefektivnit práci Policie ČR při odhalování lichvy lepší metodickou a vzdělávací činností

Jak jsme uvedli v kapitole věnované odhalování, prověřování a vyšetřování lichvy orgány činnými v trestním řízení, patří lichva z hlediska dostupných statistik i navzdory mírnému nárůstu v posledních letech mezi marginální trestný čin. Je tomu tak i navzdory tomu, že dle našeho názoru lze dostupnou trestněprávní judikaturu týkající se posuzování hrubého nepoměru vzájemných plnění považovat za poměrně sofistikovanou a je možné z ní čerpat v případě řešení různých specifických případů moderní lichvy. Určitý potenciál ke zlepšení vidíme proto primárně v oblasti metodické a vzdělávací činnosti. V tomto směru již v uplynulém období došlo k realizaci některých aktivit, které jsme podrobněji popsali výše. Na tyto aktivity by bylo dobré navázat. Policie ČR by mohla také prohlubovat například dovednosti spojené s využíváním dalších dostupných informací nad rámec těch, které lze zjistit z podání samotných ohlašovatelů, včetně propojování daných informací s dalšími oznámeními. **K úvaze dáváme rovněž opatření směřující k prohloubení specializace a organizační opatření s cílem zefektivnit vyšetřování příslušné činnosti.**

11.1.6 *Důsledně uplatňovat ochranu slabší strany a zdržet se formalistického přístupu při aplikaci práva*

Pro poskytovatele služeb popisovaných v této studii je typické, že v transakci vystupují jako silnější strana, která má ekonomickou, odbornou, zkušenostní i právní převahu a zpravidla jednostranně formuluje podmínky celé transakce, včetně podoby předmluvních jednání. Ta se často konají formou osobních schůzek, z nichž nejsou pořizovány záznamy či zápisy, což slabší stranu později může přivést k důkazní nouzi ohledně předmluvních informací jí poskytnutých, obzvláště pokud se tyto liší od podmínek zformulovaných smluvně.

Slabší strana, která text smlouvy sama neformuluje, je při výkladu tohoto textu často odkázána na vysvětlení, poskytnuté jí silnější stranou. Často není s to rozpoznat v textu smlouvy nástrahy, které zpochybňují její základní očekávání, budované v rámci ústní komunikace. Text smlouvy přitom může tyto základní očekávané parametry zahrnovat a zároveň se spoléhat na neznalost nebo nedostatečnou ostražitost slabší strany. Tak mohou být do smlouvy zaneseny, a zároveň i skrytě relativizovány například sliby:

- „Úvěr můžete kdykoli předčasně splatit,“ ale budeme chtít zaplatit všechny budoucí úroky;
- „úvěr poskytneme bez zástavy,“ ale při prvním prodlení necháme zřídit exekutorské zástavní právo na základě notářského zápisu;
- „souhlasíte s vyšší úvěru nebo kupní cenou,“ jejich značná část však nebude vyplacena vám, ale třetí osobě za zprostředkování;
- „zkonsolidujeme vaše dluhy,“ ale asi nezbude dost na všechny;
- „nájemné odpovídá vašim možnostem,“ ale může se v budoucnu měnit;
- „bydlíte dál ve svém,“ dokud nenastane okolnost, která pravděpodobně brzy nastane;
- „nemovitost si můžete splatit zpět,“ za nejasných nebo nereálných podmínek;
- „nemovitost vám po doplacení vrátíme,“ pokud bude souhlasit náš investor.

Obzvláště v případě transakcí typu zpětného leasingu tu je velký prostor pro různá zneužití faktické převahy jedné ze stran. Přispívá k tomu skutečnost, že zpětnému leasingu (stejně jako leasingu obecně) neodpovídá žádný předepsaný smluvní typ. V případě zpětného leasingu tak neexistují ani subsidiární pravidla, kterými by se takový právní vztah měl řídit. **Ve skutečnosti nedisponujeme ani jasnou představou o tom, jak by takový právní vztah v případě zpětného leasingu nemovitosti měl vypadat, pokud by měl zachovat rovnováhu v právech a povinnostech smluvních stran.**

V praxi je pro sjednání zpětného leasingu využíváno běžných smluvních typů jako je kupní a nájemní smlouva. Specifická ujednání, která by odkazovala k ekonomickému smyslu transakce, bývají omezena na minimum. **V případě formalistického posouzení takových smluv se pak zpětný leasing jeví být „obyčejným“ prodejem a nájmem za nevýhodnou cenu, za kterou si může spotřebitel svou lehkomyšlností, liknavostí apod.**

Takový formalistický pohled však pomíjí ekonomickou nabídku zpětného leasingu a význam jednotlivých ujednání v kontextu celé transakce: Například skutečnost, že slabší strana měla dobrý důvod pro prodej nemovitosti za sníženou cenu, když tento prodej neměl být definitivní, a že mohla být zneužita její důvěra v osobu, která se situovala do role odborníka a poradce a která v dané oblasti působí jako profesionál, podle níž takový finanční plán, spočívající ve zpětném leasingu a budoucím zpětném odkupu na bankovní hypotéku dával smysl nebo byl doporučeným řešením daných finančních problémů.

Také k převzetí nevýhodné nájemní smlouvy mohla mít slabší strana důvod. Slabší strana v případě zpětného leasingu mohla akceptovat vyšší nájemné s ohledem na to, že jeho výše je u zpětného leasingu typicky určována dle výše „úroku“ za poskytnuté financování. S tím mohou souviset také klamavé informace o tom, že tímto nájemným slabší strana zkonsoliduje všechny své dosavadní splátky, nebo že

nájemným splácí poskytnuté financování. Jak jsme podrobně uvedli v příslušných kapitolách o zpětném leasingu, o konkrétních parametrech splácení slabší strana nemusí mít žádné informace, neboť tento pojem odkazuje ke smluvnímu vztahu mezi poskytovatelem zpětného leasingu a třetí osobou - investorem. Investor mohl poskytnout poskytovateli úvěr postavený na principu tzv. balonového splácení (splácení se jen úroky, jistina až nakonec), takže z nájemného poskytovatel leasingu hradí jen úroky poskytnutého financování (jistina se nesplácí). Ve vztahu ke slabší straně se však poskytovatel leasingu k žádnému splácení úvěru ani nemusí zavázat. Investor má sjednané zástavní právo k nemovitosti, která je předmětem zpětného leasingu, aniž by převzal jakékoli povinnosti ve vztahu k příjemci leasingu. Důsledkem takového uspořádání smluvních vztahů pak ovšem je, že nájemce je ve vysoce závislém postavení: jakoukoli aktivitou, kterou by snad chtěl hájit svá práva, by mohl ohrožit realizaci zpětného převodu. Realizace tohoto práva může záviset do velké míry na svévoli poskytovatele leasingu i investora, bez jehož součinnosti nelze získat zpět nemovitost bez zástavního práva. Složitost a netransparentnost tohoto modelu se přiči představě, že by snad slabší strana v reálném světě měla možnost tyto nástrahy odhalit, posoudit nebo vyjednat si lepší podmínky.

Právo zásadně zakazuje silnější straně zneužít svou kvalitu odborníka nebo své hospodářské postavení k vytváření nebo k využití závislosti slabší strany a k dosažení zřejmé a nedůvodné nerovnováhy ve vzájemných právech a povinnostech stran (§ 433 odst. 1 OZ). Dle Ústavního soudu je třeba v případech, kdy jedna ze stran jednala v tísní, vždy do rozhodování promítnout „ústavní principy spravedlnosti, přiměřenosti a ochrany slabší smluvní strany“ (I. ÚS 3308/16). Ochranu slabší strany pak rozvádí řada dalších ustanovení občanského zákoníku. Aplikace těchto zásad v rozhodovací praxi však není jednoduchá ani samozřejmá.

Obecně by v případě dluhových služeb poskytovaných spotřebiteli nebo slabší straně měla být v rozhodovací činnosti soudů, správních orgánů a orgánů činných v trestním řízení věnována větší pozornost skutečné vůli smluvních stran a ekonomickému smyslu interpretovaných právních jednání. Zároveň by měla být věnována větší pozornost ochraně spotřebitele a slabší strany před zneužívajícími praktikami v rámci možností, které nabízí aktuální právní úprava. K ochraně slabší strany, která navíc jedná ve stavu tísně, by mělo být přistupováno z perspektivy silné ochrany před zneužívajícími, netransparentními a klamavými ujednáními a praktikami. **Taková ochrana by neměla být slabší straně odpírána na základě nepřiměřených nároků na její obezřetnost a úsudek.**

11.1.7 *Prověřit zapojení bank a regulovaných crowdfundingových platform do financování lichvy a přijetí případných opatření k vyloučení takové možnosti*

Jak bylo uvedeno v kapitole „Proč se moderní lichvě daří“, nemáme dostatečné informace umožňující ověřit, zda společnosti, které moderní lichvu provozují, mohou získávat prostředky na tuto činnost také z úvěrů u bank. Pokud tomu tak je, lze se domnívat, že k tomu dochází prostřednictvím různých fakticky propojených právnických osob. Ty sice nestandardní financování samy neposkytují, ale vystupují spíše jako investoři „v oblasti nemovitostí“ a mnohdy mohou vystupovat i na pozici zástavních věřitelů práva váznoucího na nemovitosti konečného adresáta financování. Nemáme pochybnosti o tom, že banky již v současnosti velmi důkladně prověřují, kde finálně končí jimi poskytované prostředky, a to i pokud k tomu dochází v rámci delšího řetězce subjektů. **I tak bychom nicméně doporučovali učinit ze strany bank preventivní šetření za daným účelem, které by se mohlo zaměřit právě na subjekty poskytující nestandardní financování a osoby s nimi propojené.**

Za nežádoucí považujeme také financování moderní lichvy prostřednictvím online crowdfundingových platform, podléhajícím regulaci ČNB. Tyto platformy mohou být otevřené investorům z řad laiků, kterým zároveň nemusejí zprostředkovávat dostatečné informace o povaze aktivit takových investičních projektů.

Za nežádoucí považujeme také financování moderní lichvy prostřednictvím online crowdfundingových platform, podléhajícím regulaci ČNB. Tyto platformy mohou být otevřené investorům z řad laiků, kterým zároveň nemusejí zprostředkovávat dostatečné informace o povaze aktivit takových investičních projektů.

11.1.8 Zvážit opatření ke zlepšení přístupu obětí lichvy k právní pomoci

V rámci hlavních problémů k řešení jsme zmínili fakticky ztížený přístup obětí lichvy k právní pomoci, který je možné jen v omezené míře řešit využitím institutů práva chudých. Ve spíše menším množství relevantních případů bude připadat do úvahy možnost na náklady státu ustanovit zástupce účastníkovi, u něhož jsou splněny předpoklady, aby byl soudem osvobozen od soudních poplatků, jestliže je to nezbytně třeba k ochraně jeho zájmů (§ 30 OSŘ). Za obdobně limitovanou považujeme také možnost žádat o zajištění bezplatné právní pomoci podle zákona o advokacii (§ 18c). Možnost přístupu k právní pomoci může narážet i na takové praktické aspekty, jako je skutečnost, že exekucímu postihu podléhá právo na náhradu nákladů řízení, které bylo účastníkovi přiznáno v jiném řízení. V těchto případech není možné, aby byly prostředky přiznané účastníkovi určitého řízení na náhradu nákladů řízení využity k úhradě odměny advokáta za zastupování v tomto řízení, s nímž se klient dohodl, že mu bude tato odměna náležet ve výši mimosmluvní odměny podle advokátního tarifu pouze v případě, že bude klientovi jako účastníkovi v případě úspěchu ve věci přiznána náhrada nákladů řízení (tzv. přísudek). Bylo by tedy vhodné uvážit, jak tyto existující bariéry v přístupu k právní pomoci odstraňovat, a to případně i v rámci aplikace stávající právní úpravy.

11.2 Legislativní opatření

11.2.1 Rozšířit ochranu spotřebitele v dílčích aspektech i na OSVČ

V kapitole věnované podobám lichvy v případě reálně podnikajících fyzických osob bylo poukazováno na jejich nikoli zcela dostatečnou ochranu v úvěrových vztazích. Obecně lze za žádoucí a správné pokládat východisko, dle něhož podnikající fyzické osoby podléhají nižší úrovni právní ochrany, než jak je tomu u spotřebitelů. Toto východisko lze odůvodnit imanentní přítomností podnikatelského rizika, které je s jejich činností z podstaty spojeno a jehož podstupování je žádoucí i s vědomím, že se podnikatelský úspěch nemusí v řadě případů dostavit. Nižší míra regulace je v případě podnikatelů spojována také se snahou o dosažení co nejnižších nákladů při provozování této činnosti. Jak již bylo zmiňováno, od podnikající fyzické osoby lze sice obecně očekávat vyšší míru profesionality. To však zároveň neznamená, že by tyto osoby automaticky oplývaly nějakou vyšší mírou finančních znalostí, než je tomu u běžné populace. Taktéž nikoli všechny tyto osoby musejí mít prostředky a možnost zajistit si profesionální finanční a právní poradenství. S ohledem na to zde existuje i určitá role právní úpravy, která by měla zajistit elementární ochranu proti některým druhům zneužívajících praktik. V obecné rovině má tuto funkci plnit úprava občanského zákoníku týkající se ochrany slabší strany (§ 433 a 1798 OZ), popřípadě neplatnosti právního jednání pro rozpor s dobrými mravy (§ 580 a 588 OZ). Jedná se nicméně o poměrně abstraktní úpravu, které může být v konkrétním případě obtížné se dovolat. V nedávné minulosti bylo proto i ve vztahu k fyzickým osobám, které nejsou spotřebiteli (tedy i ve vztahu k podnikajícím fyzickým osobám), přistoupeno rovněž k přijetí právní úpravy, která omezuje výši smluvních sankcí spojených s prodlením v úvěrových vztazích (§ 122 odst. 5 ZSÚ). Je sice pravdou, že

se jedná o úpravu, která byla přijata v rámci tzv. covidové legislativy, na druhou stranu šlo o trvalou úpravu, která byla odůvodňována právě tím, že by mělo dojít k „*legitimnímu rozšíření ochrany dlužníků na širší skupinu osob, které se často nacházejí v postavení slabší smluvní strany obdobně jako spotřebitel*“.²²⁷ S přihlédnutím k poznatkům obsaženým v této studii se domníváme, že by mělo dojít k dílčímu rozšíření ochrany podnikajících fyzických osob také ve vztahu k dalším aspektům úvěrových vztahů. O těchto konkrétních aspektech je pojednáno níže samostatně.

Legitimní je v dané souvislosti debata o tom, jak optimálně vymezit chráněnou skupinu podnikatelů v zájmu vyloučení excesivní právní regulace. Před tímto problémem stál již zákonodárce při přijímání právní úpravy omezující výši smluvních sankcí spojených s prodlením v úvěrových vztazích. V této souvislosti bylo konstatováno následující: „*Jelikož osoba samostatně výdělečně činná (OSVČ) je definována pouze pro účely zákonů, které tento pojem používají, je tato skupina osob popsána pro účely tohoto zákona jako fyzická osoba, která není spotřebitelem. Jiné zákony sice pojem OSVČ používají, avšak jej nedefinují. Mezi samostatně výdělečné osoby přitom nepatří pouze fyzické osoby podnikající podle živnostenského zákona, ale též osoby, vykonávající tzv. svobodná povolání (umělci, advokáti, lékaři) nebo též osoby s oprávněním k činnosti uděleném Českou národní bankou (např. zprostředkovatelé finančních služeb).*“²²⁸ Je tedy zjevné, že v zájmu co nejvyšší určitosti právní úpravy se zákonodárce přiklonil k vymezení, které pokrývá všechny podnikající fyzické osoby. Na to může být namítnuto, že jsou touto úpravou zahrnuty také osoby, které by obdobnou ochranu nemusely potřebovat (např. advokáti). Vzhledem ke spíše marginálnímu zastoupení těchto skupin (např. aktivních advokátů je v ČR v roce 2025 zhruba 13 tisíc²²⁹ v porovnání se skupinou více než 1 milionu aktivně podnikajících živnostníků) a zájmu na co nejvyšší určitosti právní úpravy se však lze spíše přiklonit k vymezení, které pokrývá všechny podnikající fyzické osoby bez ohledu na to, jaké veřejnoprávní regulaci podléhají. Zúžení ochrany pouze na některé skupiny (například pouze na osoby s živnostenským oprávněním) by naopak znamenalo, že jiné srovnatelné skupiny mohou zůstat opomenuty (např. umělci). Přičemž i u jiných úprav platí, že automaticky náleží ochrana automaticky i osobám, které by ji nepotřebovaly, aniž by jim to nutně muselo nepřiměřeně komplikovat život. Například ochrana spotřebitele náleží i všem advokátům, kteří jednájí mimo rámec své podnikatelské činnosti.

Výběr níže popsaných aspektů k možnému rozšíření právní regulace vychází ze snahy omezit tuto regulaci jen na nezbytné minimum. Nepředpokládá se tedy například, že by musela být rovněž u podnikajících fyzických osob výslovně zakotvena povinnost posoudit před poskytnutím úvěru jejich úvěruschopnost pod sankcí neplatnosti smlouvy. Taktéž se nepředpokládá, že by bylo za daným účelem třeba jakkoli rozšiřovat veřejnoprávní požadavky na poskytování podnikatelských úvěrů, ani se nepočítá s nezbytností dohledu České národní banky. Jako postačující se za daným účelem jeví, aby měla příslušná úprava ryze soukromoprávní charakter a aby se jí mohl dovolat sám dotčený člověk – podnikatel.

11.2.1.1 Zákaz uplatňování budoucích úroků

V současnosti je podle ustanovení § 124 ZSÚ stanoveno, že stane-li se spotřebitelský úvěr v důsledku prodlení spotřebitele splatným, týká se tato splatnost pouze nesplacené jistiny spotřebitelského úvěru, nikoli i budoucích nákladů spotřebitelského úvěru. Podle důvodové zprávy k tomuto později schválenému návrhu zákona o spotřebitelském úvěru je účelem příslušné úpravy „*zabránit predátorským*

²²⁷ POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. *Sněmovní tisk 811/0: Novela z. o spotřebitelském úvěru*. Online. 2. 4. 2020. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=124543>. [citováno 2025-10-16].

²²⁸ Tamtéž.

²²⁹ KÁBELOVÁ, Andrea. *Kolik je advokátů a kolik advokátek? Kde je koncipientů „0“?*. Online. 29. 10. 2024. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2024/10/29/kolik-je-advokatu-a-kolik-advokatek-kde-je-koncipientu-0/>. [citováno 2025-10-06].

praktikám spočívajícím v okamžitém zesplatnění celého spotřebitelského úvěru při sebemenším prodlení spotřebitele, nadto zesplatnění nikoli poskytnutého úvěru, ale i v budoucnu splatné odměny (zisku) věřitele²³⁰. Příslušná úprava se přitom nedotýká možnosti věřitele požadovat smluvené úroky za dobu, po niž prodlení prokazatelně trvalo. Zároveň je však i ve vztahu k dlužníkům – fyzickým osobám, které nejsou spotřebiteli, stanoveno, že u úvěru, s jehož plněním jsou v prodlení delším než 90 dnů, má věřitel právo pouze na úrok, který odpovídá úroku určenému zápůjční úrokovou sazbou ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů, nebyl-li sjednán úrok nižší (§ 122 odst. 4 a 5 ZSÚ).

Z obdobných důvodů, pro něž byla stanovena v ustanovení § 124 ZSÚ nemožnost požadovat ve vztahu ke spotřebitelům, by bylo vhodné uvážit obdobné omezení také ve vztahu k dlužníkům – fyzickým osobám, které nejsou spotřebiteli.

V širší souvislosti lze rovněž přihlídnout k přístupům, které jsou k této otázce zaujímány v zahraničí. Tak kupříkladu z německé judikatury vztahující se k jiným než spotřebitelským úvěrům vyplývá, že v případě prodlení si věřitel může vybrat, zda bude požadovat náhradu škody za prodlení, nebo náhradu škody místo plnění (tzn. náhradu zohledňující výši smluvních úroků) – viz odst. 33 rozsudku XI ZR 445/17. Obojí nelze požadovat kumulativně.

Náhrada škody za prodlení se uplatňuje primárně formou úroku z prodlení (zákonná sazba pro nespotebitele je 9 % nad základní sazbu, smluvní modifikace se připouští v rámci dobrých mravů (§ 138 německého občanského zákoníku, dále jen „BGB“) a zákazu zneužití u adhezních smluv (§ 307 BGB). Pokud věřitel uplatní úrok z prodlení, nemá nárok na náhradu ušlého smluvního úroku.

Náhradu škody místo plnění (zohledňující ušlý smluvní úrok) lze požadovat dle pravidel dovozených judikaturou, která obecně vyžaduje, aby byla spočítána skutečná škoda způsobená věřiteli. Výpočet v obecné rovině porovnává finanční situaci věřitele v případě, kdyby dlužník řádně plnil smlouvu, a finanční situaci věřitele, která skutečně nastala v důsledku neplnění smlouvy. Jedná se o stejný princip jako v případě předčasného splacení úvěru, kde se porovnává finanční situace věřitele v případě, kdyby dlužník plnil smlouvu po sjednanou dobu, a finanční situace skutečně nastalé předčasným splacením.

V rámci tohoto principu zásadně nelze požadovat smluvní úrok v plné výši. Očekávaný úrok musí být ponížen o možný zisk z reinvestice uvolněných částek (do bezpečného kapitálu) a o úsporu na administrativních a dalších nákladech.

Pokud se věřitel rozhodne pro náhradu škody místo plnění (náhradu ušlého úroku), nemůže zároveň požadovat úrok z prodlení.

11.2.1.2 Právo na předčasné splacení úvěru se snížením celkových nákladů

Podle obecné úpravy (§ 1967 OZ²³⁰) není plnění peněžitého dluhu před ujednaným časem, přijme-li jej vůbec věřitel, pro dlužníka spojeno s žádnou bezprostřední výhodou. Není oprávněn bez souhlasu věřitele odečíst od dlužné částky úroky odpovídající době, o niž plnil dříve. Musí tedy zaplatit i veškerý dosud nepřirostlý úrok. Vychází se tedy z toho, že věřitel má zásadně právo na zaplacení očekávané ceny peněz.²³¹ V dané souvislosti se hovoří o tzv. diskontu, tedy o obohacení věřitele, k němuž dochází

²³⁰ „Plní-li dlužník peněžitý dluh před stanoveným časem, není oprávněn bez souhlasu věřitele odečíst od dlužné částky úroky odpovídající době, o niž plnil dříve.“ Obdobně § 343 obchodního zákoníku: „Splní-li dlužník peněžitý závazek před stanovenou dobou plnění, není oprávněn bez souhlasu věřitele odečíst od dlužné částky úrok odpovídající době, o kterou plnil dříve.“

²³¹ Komentář ASPI k § 1967 OZ: „Komentované ustanovení přejímá, prakticky beze změny, § 343 obchodního zákoníku a týká se pouze peněžitých dluhů, kde dlužník je povinen kromě jistiny poskytnout věřiteli i úrok. Respektuje skutečnost, že v případech, kdy věřitel poskytuje dlužníkovi peněžité prostředky na určitou dobu, představuje úrok cenu zapůjčených peněz a věřitel počítá s návratností této ceny. Proto i v případech, kdy dlužník oprávněně plní před sjednaným časem plnění, v důsledku čehož úrok

v důsledku dřívější možnosti disponovat s peněžní částkou (ve smyslu možnosti ji dříve dále zhodnotit).²³²

Úprava smlouvy o úvěru (nikoli však zápůjčky) nicméně obsahuje řešení přesně opačné (§ 2399 odst. 2 OZ²³³). Dle něj má úvěrovaný nejen právo na předčasné vrácení úvěru, ale úroky musí zaplatit jen za dobu od poskytnutí do vrácení peněžních prostředků. Možnost odchýlení od této dispozitivní úpravy je odůvodňována především potřebou poskytnout úvěrujícímu určitou finanční kompenzaci (zpravidla ve formě poplatku za předčasné splacení), která by mu umožnila pokrýt vlastní náklady financování po dobu, než bude možné prostředky znovu využít, a rovněž zmírnit riziko, že již nebude možné prostředky znovu stejně výhodně zhodnotit.²³⁴

Již ve vztahu k obdobnému ustanovení § 503 odst. 3 obchodního zákoníku však bylo připouštěno, že výkon práva na úroky i po vrácení úvěru může (v určitém rozsahu) odporovat zásadám poctivého obchodního styku, a tedy nepožívat právní ochrany.²³⁵ Obdobná myšlenka byla ve vztahu ke spotřebitelům formulována také v ustanovení § 11 již zrušeného zákona č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru, dle něhož platilo následující: „*Spotřebitel je oprávněn splatit spotřebitelský úvěr před dobou stanovenou ve smlouvě. V takovém případě má spotřebitel nárok na snížení plateb ze spotřebitelským úvěrem souvisejících o takovou částku, aby splacením spotřebitelského úvěru před dobou splatnosti nezískal žádný z účastníků smlouvy o spotřebitelském úvěru nepřiměřený prospěch na úkor ostatních účastníků.*“ Ve vztahu ke spotřebitelům je v současnosti

nenaběhne v plné výši, a věřitel plnění přijme, nezbavuje to věřitele práva získat původně očekávaný úrok, tj. očekávanou cenu, za niž peníze půjčil. Dlužník i při předčasném plnění tak musí zaplatit věřiteli úrok, který má narůst k datu, kdy podle ujednání stran mělo být plněno, nevyslovil-li věřitel s odečtením tohoto úroku souhlas.“

²³² ŠILHÁN, Josef in HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo: Obecná část (§ 1721–2054). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1037.

²³³ „Úvěrovaný může vrátit úvěrujícímu peněžní prostředky před smlouvenou dobou. Úroky zaplatí jen za dobu od poskytnutí do vrácení peněžních prostředků.“ Obdobně § 503 odst. 3 obchodního zákoníku: „Dlužník je oprávněn vrátit poskytnuté peněžní prostředky před dobou stanovenou ve smlouvě. Úroky je povinen zaplatit jen za dobu od poskytnutí do vrácení peněžních prostředků.“

²³⁴ ELEK, Štefan in HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník. Závazkové právo*, 2. vydání. Komentář. 2025. cit. komentář k § 2399: „Uvedené ustanovení je dispozitivní, proto ve smlouvě může být sjednáno, že úvěrovaný nemůže úvěr předčasně splatit. Takové ujednání se však v praxi objevuje spíše ojediněle. Častěji se ve smlouvách o úvěru sjednává, že úvěrovaný může úvěr předčasně splatit, musí však v takovém případě poskytnout úvěrujícímu určitou finanční kompenzaci (obvykle ve formě poplatku za předčasné splacení úvěru). Důvody pro takovou finanční kompenzaci vyplývají z postavení úvěrových institucí (tj. bank a úvěrových a spořitelních družstev) v ekonomice jako finančních prostředníků mezi subjekty, které mají aktuální přebytek finančních prostředků, a subjekty, které mají aktuální nedostatek finančních prostředků. Úvěrové instituce získávají finanční zdroje pro poskytování úvěrů subjektům, které mají aktuální nedostatek finančních prostředků, od subjektů, které mají aktuální přebytek finančních zdrojů, v různé formě – přijímáním vkladů, přijímáním mezibankovních úvěrů, vydáváním dluhopisů atd. Z vlastních zdrojů, jež jsou tvořeny zejména základním kapitálem a nerozděleným ziskem, jsou úvěrové instituce schopny financovat jen malý zlomek jimi poskytovaných úvěrů. S takto získanými cizími finančními zdroji jsou pro úvěrové instituce spojeny náklady – úvěrové instituce musejí svým věřitelům z poskytnutých prostředků platit úroky (náklady financování, cost of funding). Proto pokud úvěrovaný předčasně splatí úvěr, přichází úvěrová instituce o předpokládaný úrokový příjem, přičemž musí nadále platit úroky svým věřitelům (tj. nést náklady financování). Účelem kompenzace, kterou platí úvěrovaný v případě předčasného splacení úvěru, je alespoň částečné pokrytí nákladů financování úvěrové instituce po dobu, než se jí podaří uvolněné peněžní prostředky znovu umístit na trhu (tj. než se jí podaří poskytnout nový úvěr), a současně zmírnění tzv. reinvestičního rizika, tj. rizika úvěrové instituce, že se jí nepodaří poskytnout nový úvěr za stejně výhodný úrok. Uvedené závěry platí nejen pro úvěrové instituce, ale mutatis mutandis také pro další úvěrující, jejichž předmětem podnikání je poskytování úvěrů.“

²³⁵ PLÍVA, Stanislav in ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kol. *Obchodní zákoník. Komentář.* 13. vydání, Praha: C. H. Beck, 2010, s. 1156 – 1157.: „Právo dlužníka vrátit poskytnuté peněžní prostředky před dobou stanovenou ve smlouvě může smlouva vyloučit. Ve smlouvě také mohou být stanoveny pro předčasné vrácení určité podmínky nebo s ním spojeny určité pro dlužníka nepříznivé důsledky. Obdobně může být ve smlouvě stanoveno, že dlužník je při předčasném vrácení poskytnutých peněžních prostředků povinen platit úroky nejen do doby vrácení úvěru, ale v určitém rozsahu až do doby, kdy by měl být podle smlouvy úvěr vrácen. Bude věcí posouzení konkrétního případu, zda výkon práva na úroky i po vrácení úvěru nebude posuzován jako odporující zásadám poctivého obchodního styku, a tedy nepožívací právní ochrany (§ 265).“

obecná možnost předčasného splacení spotřebitelského úvěru s právem na snížení celkových nákladů spotřebitelského úvěru zakotvena v ustanovení § 117 ZSÚ.

Jak jsme uvedli v části týkající se úvěrů „na IČO“, u nichž bývá jejich obsah totožný s podmínkami nabízenými reálným podnikatelům – fyzickým osobám, patří mezi typické zneužívající praktiky ujednání, podle kterého předčasné splacení úvěru (je-li vůbec možné) nemá žádný vlivu na celkový smluvní úrok, který by musel být i tak zaplacen. To považujeme za zvláště neodůvodněné v případě déle trvajících úvěrů, u nichž lze požadavek na zaplacení celkového úroku považovat za nepřiměřený. Z tohoto důvodu si myslíme, že by obdobně jako u spotřebitelů mohla být zakotvena obecná možnost předčasného splacení úvěru (s výjimkou určitých odůvodněných případů, např. finančního leasingu, jehož účelem je pořízení určitého aktiva) s právem na určité snížení celkových nákladů úvěru. Tato úprava by přitom nemusela být natolik striktní jako úprava předčasného splacení spotřebitelského úvěru. Měla by věřiteli zajišťovat jak náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením, tak pokrýt vlastní náklady financování po dobu, než bude možné prostředky znovu využít, a rovněž zmírnit riziko, že již nebude možné prostředky znovu stejně výhodně zhodnotit. Příslušná úprava by tedy měla představovat spíše nastavení mantinelů proti existujícím zneužívajícím praktikám a neměla by se dotknout činnosti seriózních poskytovatelů podnikatelských úvěrů, kteří již možnost předčasného splacení se snížením celkových nákladů úvěrů v současnosti nabízejí.

11.2.2 Omezit zneužívání informací o zahájené exekuci v katastru nemovitostí

Jak jsme popsali v kapitole „Jak se oběť dostane k modernímu lichváři“, jsou oběti moderní lichvy v současnosti oslovovány také díky snadné dostupnosti údajů o nemovitostech vlastníků, vůči nimž byla zahájena exekuce. Za účelem systematického vyhledávání a oslovování takových osob byly v návaznosti na to vyvinuty také různé monitorovací služby katastru nemovitostí.

Podle současné úpravy § 25 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KatZák“), se do katastru nemovitostí zapisuje k osobě poznámka o vyrozumění o nařízení (zahájení) exekuce. K zápisu tohoto údaje tedy dochází vždy automaticky ve chvíli, kdy je vůči vlastníkovu nemovitosti zahájena exekuce (na základě vyrozumění o zahájení exekuce), aniž by nutně musela být v této exekuci postižena samotná nemovitost. V případě postihu nemovitosti se do katastru nemovitostí samostatně zapisuje poznámka o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti (§ 23 odst. 1 písm. b) KatZák). Zápis příslušných údajů souvisí s tím, že se zahájením exekuce jsou spojeny účinky tzv. generálního inhibitoria stíhané relativní neplatností případných dispozic (§ 44a odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „EŘ“) a v případě postihu nemovitosti exekučním příkazem účinky tzv. speciálního inhibitoria stíhané absolutní neplatností těchto dispozic (§ 47 odst. 6 EŘ).

Je nepochybné, že ten, kdo vstupuje do právního styku při nakládání s nemovitostí s vlastníkem, který je v exekuci, by měl mít k této informaci přístup. Stejně tak by k této informaci měl mít přístup katastrální úřad, který v rámci vkladového řízení mimo jiné zkoumá, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí (§ 17 odst. 1 písm. d) KatZák). **Je však třeba upozornit, že zápis samotné poznámky o zahájení exekuce k osobě vlastníka nemovitosti (§ 25 odst. 1 písm. a) KatZák) nemá za následek, že by katastrální úřad vklad nepovolil.**²³⁶

²³⁶ „Po doručení vyrozumění nesmí povinný podle § 44a odst. 1 ex. řádu nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování a správy majetku (za předpokladu, že nerozhodl exekutor podle § 44 odst. 4 ex. řádu jinak). Právní jednání, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatné. Právní jednání se však považuje za

Přínejmenším ve vztahu k samotnému údaji o probíhající exekuci, v níž však zároveň není nemovitost postižena exekucí, je proto otázkou, zda je zápis tohoto údaje do katastru nemovitostí nezbytný. Tento údaj totiž ani primárně nesouvisí s nemovitostí zapisovanou do katastru nemovitostí jako spíše s určitou osobou bez ohledu na to, jaký druh majetku vlastní. Existují přitom i jiné způsoby, jak tutéž informaci zjistit, byť za určitý poplatek (informace o možnosti získání výpisu z centrální evidenci exekucí na určitou osobu najdete např. na webu [Nedlužím státu](https://www.nedluzimstatu.cz)²³⁷). Pro kontext lze také uvést, že do některých dalších evidencí, v nichž jsou vedeny údaje o majetku určité osoby, se rovněž údaj o pouhém vedení exekuce proti jejich vlastníkově nezapisuje (např. úpravu registru silničních vozidel v ustanovení § 4 zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích).²³⁸ V tomto ohledu je proto na zvážení, zda je nezbytné, aby se v případě samotné poznámky o nařízení (zahájení) exekuce (nikoli o postihu nemovitosti exekučním příkazem) jednalo o samostatně zapisovaný údaj do katastru nemovitostí.

Bez ohledu na rozsah zapisovaných údajů do katastru nemovitostí je však především ke zvážení, zda je nezbytné, aby byly údaje o exekuci tak jednoduše přístupné a využitelné i k účelům, které přesahují smysl katastru nemovitostí. Za tento nesouvisející účel pokládáme právě možnost monitorování nemovitostí vlastníků postižených exekucí s cílem jejich oslovování s nabídkami financování. Je zjevné, že si tento problém, a to rovněž ve vztahu k dalším zapisovaným údajům, uvědomuje také Český úřad zeměměřický a katastrální. Ten dne 1. 10. 2025 rozeslal do mezipříslušného připomínkového řízení návrh novely katastrálního zákona.²³⁹

Největší změny jsou navrhovány v oblasti poskytování údajů z katastru nemovitostí. Údaje katastru nemovitostí, které neobsahují údaje o osobách, jako jsou údaje katastrálních map a popisné údaje o nemovitých věcech, by měly být poskytovány zcela volně jako OpenData. Naopak údaje katastru nemovitostí, které obsahují údaje o osobách, údaje o právech nebo údaje o dosažených cenách nemovitostí, budou poskytovány pouze ve standardizovaných výstupech a pod podmínkou prokázání totožnosti žadatele a uvedení právního důvodu jejich poskytnutí, který musí být v souladu s účely uvedenými v § 1 odst. 2 zákona. Uvedené účely budou evidovány a užití údajů v rozporu se zákonem stanovenými účely nebo jejich neoprávněné šíření bude postihováno jako přestupek podle zákona. To by mělo přispět ke zvýšení ochrany osobních údajů, avšak zároveň bude zachována dostupnost dat

platné, pokud námitku neplatnosti nevznesl exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel, aby zajistili uspokojení vymáhané pohledávky. Právní účinky vznesení námitky neplatnosti nastávají od účinnosti právního jednání, dojde-li exekuční příkaz nebo jiný projev vůle exekutora, oprávněného nebo přihlášeného věřitele všem účastníkům právního jednání, k němuž exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel vznesl námitku neplatnosti. Z této právní úpravy plyne, že povinný přece jen může se svou nemovitostí nakládat, ale jeho právní jednání je relativně neplatné. Vzhledem k tomu, že právní jednání se považuje za platné (je neplatné jen relativně), není důvod, aby katastrální úřad vklad nepovolil, jestliže jsou jinak podmínky pro povolení vkladu splněny. Výjimkou jsou situace, kdy došlo k uplatnění relativní neplatnosti právního jednání tím způsobem, že před nebo v průběhu vkladového řízení byl vydán exekuční příkaz k prodeji nebo správě nemovitosti, ke které má být povolen vklad práva (přitom vyznění o zahájení exekuce bylo doručeno povinnému před podáním návrhu na vklad)." BAREŠOVÁ, Eva in BAREŠOVÁ, Eva; BLÁHOVÁ, Iveta; DOUBEK, Pavel; JANEČEK, Bohumil; NEDVÍDEK, Lumír; SOUČEK, Petr. Katastrální zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 359.

²³⁷ NEDLUŽÍM STÁTU. Výpis z centrální evidenci exekucí CEE. Online. Dostupné z: <https://www.nedluzimstatu.cz/soukrome-dluhy/>. [citováno 2025-10-16].

²³⁸ Je nicméně třeba poukázat, že registr silničních vozidel není veřejným seznamem ve smyslu § 1109 OZ, jelikož je poskytnutí údajů z registru silničních vozidel vázáno na prokázání právního zájmu fyzické či právnické osoby a není splněna jedna z definičních podmínek veřejného seznamu, a to přístupnost této evidence bez omezení (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 5330/2015, ze dne 20. 9. 2017).

²³⁹ Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 31. 10. 2025. Dostupné z: <https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/KORNDM2F6FC0/>. [citováno 2025-10-16].

z katastru v rozsahu, který je nezbytný k zajištění právní jistoty osob, které z údajů katastru v dobré víře vycházejí.

Domníváme se, že tato opatření by měla do značné míry přispět také ke znesnadnění výše popisovaných praktik spojených s monitorováním katastru nemovitostí pro účely vyhledávání a oslovování vlastníků postižených exekucí s nevyžádanými nabídkami financování. Na druhou stranu je otázkou, zda budou navrhovaná opatření dostatečně účinná a zda příslušnou činnost nebude možné v určité míře vyvíjet i nadále, byť se zvýšenými administrativními náklady.

11.2.3 Zpřísnit podmínky pro sepis notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti

V souvislosti se sepisem notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti pozorujeme rovněž některé negativní jevy, u nichž by bylo vhodné zvážit změnu právní úpravy. Již výše jsme v této souvislosti zmínili rozhodnutí kárného senátu Notářské komory ČR ze dne 9. 4. 2025, KK 2/2024-33, v němž komora konstatovala kárné provinění notářského kandidáta. Důvodem bylo mimo jiné, že v dané věci nevykonával notářskou činnost nestranně a závažně narušil důstojnost notářského povolání tím, že pro společnost Venerati group s. r. o. dojednával schůzku s povinnou osobou, předkládal jí za tuto společnost k podpisu úvěrovou smlouvu, vyplácel povinné osobě předmět úvěru, a to v hotovosti v autě na parkovišti, sepisoval s ní vykonatelný notářský zápis, ve kterém mimo jiné uvádí, že ho povinná o jeho sepsání požádala, což nebylo pravdou a účastníci notářského zápisu nebyli s jeho obsahem dostatečně seznámeni.

V této souvislosti je na zvážení, zda by do budoucna nemohla být vyloučena možnost notáře pověřit notářského kandidáta sepisováním notářských zápisů podle § 71b NŘ, jak připouští ustanovení § 23 písm. a) NŘ. Skutečnost, že by i tento typ notářských zápisů mohl sepisovat pouze osobně notář, by mohla přispět ke zvýšení odpovědnosti a důstojnosti ve vztahu k této činnosti a ochraně jejích účastníků.

V kontextu se shora popisovaným problémem sepisu notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti na základě plné moci lze dále uvážit, zda by krom přijetí odpovídajících opatření na úrovni stavovské seberegulace nebyly žádoucí také určité legislativní změny. V tomto ohledu připadá například v úvahu zakotvit u tohoto typu notářského zápisu, vzhledem k jeho závažnosti pro účastníka, že musí mít rovněž samotná plná moc formu notářského zápisu (obdobně jako tomu bylo obecně podle § 441 odst. 2 OZ s účinností do 27. 2. 2017), který může sepsat pouze osobně notář. Při takovém nastavení by bylo možné lépe zajistit, že této možnosti nebude zneužíváno a že bude zajištěno náležité poučení účastníka a jeho ochrana.

11.2.4 Ponechat zprostředkované P2P úvěry v režimu zákona o spotřebitelském úvěru včetně zákazu rozhodčích doložek

Jak jsme uvedli v kapitole věnované připravovaným změnám v oblasti spotřebitelského úvěru, navrhuje se v současnosti v rámci připravované novely ZSÚ vypustit bez náhrady regulaci zprostředkovaných P2P úvěrů z úpravy tohoto zákona, aniž by byly známy parametry případného řešení této problematiky na unijní úrovni. Zvolený přístup může znamenat zásadní snížení dosavadní ochrany v těchto vztazích, a proto jej nelze bez dalšího doporučit.

S danými typy vztahů rovněž souvisí problematika přípustnosti sjednání rozhodčích doložek. S účinností od 1. 12. 2016 již není možné sjednat rozhodčí doložku pro řešení *sporů ze smluv, které se spotřebitelem uzavírá podnikatel* (§ 2 odst. 1 zákona o rozhodčím řízení, ve znění 258/2016 Sb.). Vyloučeno nicméně výslovně není nadále sjednání rozhodčích doložek ve vztazích mezi nepodnikateli. Ani výše uvedená

judikatura (III.ÚS 1422/22) nevylučuje tuto možnost v případě smlouvy mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli, která je zprostředkována tzv. peer-to-peer (P2P) platformou. Tento stav považujeme za nežádoucí, neboť se právě touto formou ochrana spotřebitele obchází. I u zprostředkovaných P2P úvěrů by proto bylo vhodné explicitně vyloučit možnost sjednat rozhodčí doložku. V zákoně o rozhodčím řízení by bylo tedy vhodné stanovit nemožnost jejího sjednání obecně ve *sporech vyplývajících z úpravy zákona o spotřebitelském úvěru*.

11.2.5 Zvážit přijetí právní úpravy, která by dlužníkovi zachovala naději na udržení si bydlení v rámci procesu oddlužení

Mezi hlavními problémy k možnému řešení jsme zmínili, že stávající proces oddlužení představuje jen velmi omezený nástroj k řešení situace osob, které se stávají obětí moderní lichvy. Stávající proces oddlužení je na rozdíl od stavu před 1. 6. 2019 primárně postaven na kombinaci splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty. V rámci tohoto režimu je sice do určité míry přiznána ochrana vlastníkům tzv. chráněného obydlí, které nepodléhá zpeněžení. Jak jsme již výše podrobněji zdůvodnili, zdá se, že tento institut se ale uplatňuje pouze v menším množství případů a že se vlastníci nemovitostí řešení své situace cestou oddlužení zpravidla vyhýbají. Může za to, dle našeho názoru, nastavení stávající právní úpravy, dle níž nemovitost, jejíž hodnota přesahuje určenou hranici chráněného obydlí, případně je předmětem zajištění a zajištěný věřitel dal pokyn ke zpeněžení, v rámci oddlužení zpeněžení podléhá. I u nemovitosti, jejíž hodnota nepřesahuje určenou hranici chráněného obydlí, mohou přitom věřitelé rozhodnout, že oddlužení proběhne formou zpeněžení majetkové podstaty, v jehož rámci se i nemovitost zpeněží. Všechny tyto aspekty proto dle našeho názoru motivují vlastníky nemovitostí hledat jiné řešení mimo zákonný proces oddlužení.

Toto nastavení nepovažujeme za optimální, neboť nevede k naplnění účelu insolvenčního řízení, jímž je co nejvyšší a zásadně poměrné uspokojení dlužnických věřitelů. Skutečnost, že osoby v úpadku hledají řešení mimo tento zákonný proces, vede dle našeho názoru naopak ke zkrácení řady věřitelů. Osoby, jejichž situace se v důsledku moderní lichvy zhorší, mohou posléze i tak v oddlužení skončit, avšak již jako nemajetné osoby a po uplynutí lhůt, v jejichž rámci je možné zkracujícím právním jednáním odporovat. Proto považujeme za nezbytné pokusit se zamyslet nad tím, jak motivovat vlastníky nemovitostí v úpadku, aby svou situaci řešili pokud možno standardním zákonným postupem, který bude všem věřitelům oproti současnosti garantovat vyšší uspokojení. K tomu by dle našeho názoru mohl směřovat **částečný návrat k právní úpravě oddlužení, které by se realizovalo primárně pouze cestou splátkového kalendáře**. Lze připustit, že tento postup by mohl být v případě osob, které si chtějí zachovat své obydlí, delší než standardní tříletý režim trvání splátkového kalendáře. Měla by zde však dle našeho názoru existovat možnost, aby mohl dlužník věřitelům kompenzovat nemožnost zpeněžit jeho obydlí adekvátním plněním v rámci přiměřeným způsobem prodlouženého splátkového kalendáře.

11.2.6 Rozšířit okruh zveřejňovaných rozhodnutí a informací v databázi rozhodnutí.justice.cz

Kategorie zveřejňovaných pravomocných rozhodnutí okresních, krajských a vrchních soudů, jakož i rozsah, ve kterém jsou tato rozhodnutí zveřejňována, upravuje vyhláška č. 403/2022 Sb., o zveřejňování soudních rozhodnutí. Za určitý nedostatek této úpravy považujeme, že na jejím základě **podléhají plošně pseudoanonymizaci i údaje o osobách, které nepodléhají předpisům o ochraně osobních údajů** (právníky osoby, orgány veřejné moci a jiné veřejnoprávní subjekty), i o subjektech jinak dle výkladu zákona o svobodném přístupu k informacím pseudonymizaci nepodléhajícím (tzv. právní profesionálové či osoby zapsané ve veřejných seznamech – § 5 odst. 5 Instrukce Ministerstva spravedlnosti ze dne 24. 7. 2009 č.j. 13/2008-SOSV-SP, ve znění pozdějších

instrukcí). Rozsah zveřejňovaných údajů se v tomto ohledu rovněž odlišuje od rozsahu, v němž se tyto údaje standardně zveřejňují také v rámci zveřejňovaných rozhodnutí Ústavního soudu, Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu či finančního arbitra.

Domníváme se, že zmíněný rozsah pseudoanonymizace je nadměrný a že v důsledku znemožňuje, aby byly v rámci veřejně dostupných zdrojů zkoumány potenciálně protiprávní praktiky, kterých se mohou systematicky dopouštět některé právnické osoby. Jakkoli lze rozumět argumentům, které rozsah stávající pseudoanonymizace ve vztahu k právnickým osobám obhajují²⁴⁰, máme za to, že lze zvážit i určitý diferencovaný přístup. Ten by mohl spočívat v tom, že by byly zveřejňovány pouze údaje o určitých kategoriích právnických osob (např. obchodní korporace) a v některých případech by bylo možno pseudoanonymizaci i v těchto případech uplatnit (např. pokud by se jednalo o žalobu směřující proti právnické osobě, které nebylo ani zčásti vyhověno, a to za účelem eliminace možných difamačních účinků v případech šikanózních žalob). Je nepochybně zřejmé, že tento přístup by přinesl vyšší technickou náročnost a pracnost pseudoanonymizace. Tyto aspekty by však bylo třeba dále uvážit v poměru k nezanedbatelným přínosům, které by rozsah zveřejňovaných údajů mohl znamenat nejen pro veřejnost, ale například také pro dohledové orgány v různých odvětvích.

Ke zvážení je i možné rozšíření kategorií zveřejňovaných pravomocných rozhodnutí soudů podle ustanovení § 2 vyhlášky č. 403/2022 Sb. Podle něj se zveřejňují pravomocná rozhodnutí ve věci samé v agendách uvedených v přílohách k vyhlášce. **Do rozsahu zveřejňovaných rozhodnutí s ohledem na jejich vymezení nespádají například rozhodnutí soudů o zastavení exekuce pro nepřipustnost podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ**, protože se nejedná o rozhodnutí *ve věci samé*. O těchto případech bylo přitom v souvislosti s poslední novelizací advokátního tarifu, která v těchto případech přiznala výši mimosmluvní odměny v plné výši (§ 11 odst. 2 písm. e) AT), uvedeno následující: „*Předkladatel vychází z náročnosti úkonů právní služby v řízení o návrhu na zastavení nebo částečné zastavení výkonu rozhodnutí podle § 268 odst. 1 písm. g) nebo h) o. s. ř. Tento závěr plyne též z judikatury, k tomu např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. ledna 2018, sp. zn. 20 Cdo 5160/2017, podle kterého řízení o úplném nebo částečném zastavení exekuce, jejichž předmětem je zjišťování skutečností předpokládaných hmotným právem (zejména řízení o zastavení exekuce podle § 268 odst. 1 písm. g/, h/ o. s. ř.) byla a jsou reálně nalézacími řízeními, byť se uskutečňují v rámci exekuce. Práva a povinnosti účastníků těchto řízení, včetně jejich práv a povinností při dokazování, se zásadně neliší od procesních práv a povinností účastníků v řízení nalézacím.*“²⁴¹ Tyto případy jsou přitom zvláště významné v situacích moderní lichvy, u nichž je příznačné, že není vedeno standardní nalézací řízení a oběť se zpravidla brání v řízení o návrhu na zastavení exekuce vedené na základě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

²⁴⁰ „Nelze akceptovat skutečnost, že se právnická osoba a orgán veřejné moci v okamžiku, kdy se stane (především v případě, že nedobrovolným) účastníkem řízení, dostane do situace, se kterou je neodvratně spojen následek automatického zveřejnění celé kauzy včetně plného uvedení identifikačních údajů a dalších souvisejících informací. V této souvislosti je nutno poukázat na zveřejnění rozsudku jako jednoho z druhů trestů odsouzené právnické osoby dle § 23 zákona č. 418/2011 Sb. o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, kdy šíření veřejného povědomí o případu a o jeho výsledku (odsouzení pachatele) je vnímáno jako forma dodatečného postihu. Překladateli se v tomto kontextu nejvíce obhajitelné, aby to, co je v jednom případě uplatňováno jako druh sankce, bylo v druhém případě považováno za legitimní nástroj transparentnosti.“ Návrh vyhlášky o zveřejňování soudních rozhodnutí. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 2. 11. 2022. Dostupné z: <https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/KORNCEJJUV17/KORNCKSDHA5Y>. [citováno 2025-10-16].

²⁴¹ Návrh vyhlášky, kterou se mění vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 5. 8. 2024. Dostupné z: <https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/ALBSD3LEAYXT/ALBSD7RJAKXY>. [citováno 2025-10-16].

11.2.7 Posílit v rámci insolvenčního zákona ochranu dlužníka a ostatních věřitelů před nepřiměřeným příslušenstvím

Podle ustanovení § 172 odst. 2 věty druhé zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InsZ“), platí, že *„Je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, za podřízené pohledávky se s výjimkou pohledávek uvedených v § 170 považují také úroky, úroky z prodlení a poplatek z prodlení z pohledávek přihlášených věřitelů a smluvní pokuta sjednaná pro případ prodlení s plněním přihlášené pohledávky, není-li taková smluvní pokuta dluhem z podnikání, ve výši, ve které v souhrnu převyšují výši jistiny přihlášené pohledávky k okamžiku jejího vzniku.“*

Účelem tohoto ustanovení je ochrana dlužníka a ostatních věřitelů před uspokojováním nepřiměřeného příslušenství poměrně s ostatními nezajištěnými pohledávkami.²⁴² Zvláště zdůrazňována byla při přijímání tohoto ustanovení právě ochrana věřitelů, jejichž původní pohledávka (jistina) byla uspokojována v nižší míře právě v důsledku vyšší distribuce plnění v oddlužení na excesivní příslušenství pohledávek některých věřitelů.²⁴³

Účel ustanovení se nepodařilo v úplnosti naplnit. Ustanovení je v praxi obcházeno ujednáním o kapitalizaci smluvního úroku, který se stává součástí jistiny. Dále je obcházeno využíváním zajišťovacích smének, které ve směnečné jistině obsáhnou jak jistinu původní pohledávky, tak příslušenství či smluvní pokutu. Tyto postupy podpořila také judikatura, dle níž se na tyto případy pravidla o podřízenosti pohledávek nevztahují.²⁴⁴ Vycházeno je z názoru, že se v těchto případech jedná

²⁴² „Toto ustanovení chrání dlužníka a nezajištěné věřitele před uspokojováním nepřiměřeného příslušenství či otáležícího věřitele s vymáháním.“ MORAVEC, Tomáš in MORAVEC, Tomáš; KOTOUČOVÁ, Jiřina a kol. Insolvenční zákon. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 685.

²⁴³ „Důsledkem je, že plněním splátkového kalendáře dochází k distribuci měsíčních splátek ve značné výši na příslušenství pohledávek, což snižuje uspokojení jistiny pohledávek věřitelů, kterým pohledávka plynutím času a navyšováním o úroky nenarostla.“ odůvodnění Pozměňovací návrh Patrika Nachera, Tatány Malé, Marka Výborného a Kateřiny Valachové k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů ke sněmovnímu tisku č. 71. Online. 8. volební období, SD 1190, 29. 8. 2018. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&T=71>. [citováno 2025-10-16].

²⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2022, sen. zn. 29 ICdo 8/2021, uveřejněný pod číslem 40/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní: „28. V R 48/2018 Nejvyšší soud vysvětlil, že tam, kde se před rozhodnutím o úpadku dlužníka stala [podle dohody účastníků smlouvy o půjčce (nebo smlouvy o úvěru)] pro prodlení dlužníka s hrazením dohodnutých splátek půjčky (splátek úvěru) splatnou celá dosud neuhrazená část půjčky (úvěru) i s dohodnutými úroky z půjčky (z úvěru) za celou dobu, po kterou měla být půjčka (úvěr) splácena, a takto kapitalizovaný úrok se stal součástí nesplacené jistiny, již nelze onu novou „jistinu“ poměřovat pravidly vázícími se k oněm úrokům (k příslušenství) jednoduše proto, že takového příslušenství zde již není. Dále obdobně i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2020, sen. zn. 29 ICdo 36/2018, uveřejněný pod číslem 12/2021 Sb. rozh. obč., i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. října 2021, sp. zn. 29 Cdo 2454/2019, uveřejněný pod číslem 54/2022 Sb. rozh. obč.“ Shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2023, sen. zn. 29 ICdo 37/2022, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2022, sen. zn. 29 ICdo 124/2022.

Dále rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2022, sen. zn. 29 ICdo 74/2021, uveřejněný pod číslem 39/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní: „Jakkoli zajišťovací směnka představuje jen prostředek zajištění jiné pohledávky za dlužníkem ze směnky, popř. třetí osobou [jinak řečeno, slouží pouze jako zdroj možného náhradního uspokojení zajištěné pohledávky pro případ, že dlužník svůj závazek včas a řádně nesplní (např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2014, sp. zn. 29 Cdo 1363/2011, uveřejněného pod číslem 112/2014 Sbírky soudních rozhodnutí)], a plnění poskytnuté věřiteli na úhradu směnky vystavené za účelem zajištění (jiné) pohledávky věřitele je ve svém důsledku „náhradním“ plněním, jehož se věřitel dostalo z titulu zajištění smenkou a které zprostředkovaně slouží věřiteli „k pokrytí“ smenkou zajištěné pohledávky (k tomu dále též důvody rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 690/2010, a ze dne 29. dubna 2021, sp. zn. 29 Cdo 1367/2019), pro danou věc je rozhodující, že přihlášenou pohledávkou je pohledávka z titulu směnky (tj. nikoli pohledávka smenkou zajištěná). Jinými slovy, přihlášenou [a v insolvenčním řízení (byť jen poměrně) uspokojovanou] pohledávkou není žádná z pohledávek taxativně vypočtených v ustanovení § 172 odst. 2 věty druhé insolvenčního zákona.

o nové jistiny, které již nemají povahu příslušenství původní pohledávky. Přičemž zdůrazňován je taxativní charakter výčtu podřízených pohledávek, který nelze výkladem rozšiřovat. S přihlédnutím k tomu bylo judikaturou dále dovozeno, že za podřízenou pohledávku ve smyslu ustanovení § 172 odst. 2 věty druhé InsZ nelze považovat ani penále za nezaplacení pojistného na veřejné zdravotní pojištění.²⁴⁵

K terminologii užitě v označeném ustanovení insolvenčního zákona viz dále důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2022, sen. zn. 29 ICdo 73/2020."

Pozoruhodné je rovněž rozhodnutí, které za „výši jistiny přihlášené pohledávky k okamžiku jejího vzniku“ považovalo souhrn všech leasingových splátek, ačkoli ty v sobě zahrnují krom samotné pořizovací ceny předmětu leasingu také úrok či další položky. Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2023, sen. zn. 29 ICdo 65/2022: „4) Podstatou tzv. finančního leasingu (jako inominačního kontraktu podle ustanovení § 269 odst. 2 obch. zák.) je závazek leasingového pronajímatele předat leasingovému nájemci jím vybraný předmět leasingu, pořízený obvykle leasingovým pronajímatelem z jeho prostředků, a závazek leasingového nájemce uhradit náklady s tím spojené rozložené do leasingových splátek, po jejichž zaplacení má nájemce právo předmět leasingu od pronajímatele koupit. Jeho smyslem je zajistit za úplatu financování věci pro leasingového nájemce, který se k ní chová od předání jako k věci vlastní se všemi riziky na své straně. Leasingové splátky tak mají jinou povahu než nájemné, protože nejde primárně o úplatu za užívání předmětu leasingu, ale fakticky o splátky ceny, za níž předmět leasingu pořídil leasingový pronajímatel, zvýšené o případné další složky (např. úročení finančních prostředků, za něž byl předmět leasingu pořízen, pojištění apod.)

a zahrnující i jeho přiměřený zisk. Zatímco běžný nájem má funkci užívací, leasing má především funkci pořizovací a protihodnotou leasingových splátek tedy není možnost předmět leasingu užívat, ale především možnost splácet jeho pořizovací cenu postupně. Je-li právním důvodem pro plnění ve splátkách (leasingová) smlouva, vzniká věřiteli právo na plnění sjednaných splátek dnem vzniku (účinnosti) smlouvy, která toto právo na dílčí plnění zakládá (pokud jeho vznik neváže na další právní skutečnost – např. převzetí předmětu leasingu nájemcem), nikoli až dnem splatnosti jednotlivých splátek. Např. R 24/2011, jakož i důvody rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2010, sp. zn. 32 Cdo 4437/2008, sp. zn. 32 Cdo 319/2010, a ze dne 21. prosince 2015, sp. zn. 29 Cdo 3866/2012.“ (...) „Na tomto základě Nejvyšší soud – vycházející ze zásad pro výklad právních norem formulovaných ve stanovisku pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st.-1/96 a přihlížející k obsahu důvodové zprávy k návrhu zákona č. 31/2019 Sb. – dospěl k závěru, že v poměrech dané věci je výší jistiny přihlášené pohledávky k okamžiku jejího vzniku (tj. hranicí, nad kterou je přihlášená pohledávka z titulu úroků z prodlení pohledávkou podřízenou) částka 1.495.848,- Kč, sestávající z 48 leasingových splátek po 31.138,10 Kč a odkupní ceny předmětu leasingu 1.220,- Kč. Přitom není podstatné, zda věřitel do insolvenčního řízení přihlásil celou (původní) jistinu pohledávky s úroky z prodlení nebo sníženou (v rozsahu plnění dlužníkem) jistinu pohledávky s úroky z prodlení nebo (jen) úroky z prodlení z jistiny, když limit pro posouzení, zda a v jakém rozsahu jde o pohledávku podřízenou, je určen právě a jen výší jistiny přihlášené pohledávky k okamžiku jejího vzniku, aniž by bylo významné, zda, kdy a v jaké výši následně dlužník věřiteli na jistinu pohledávky plnil.“

²⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2022, sen. zn. 29 ICdo 73/2020, uveřejněný pod číslem 38/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní:

„41. Jak se podává již (nejen však pouze) z díkce § 170 insolvenčního zákona, insolvenční zákon terminologicky odlišuje (i před tím, než se pravidlo formulované v § 172 odst. 2 věty druhé insolvenčního zákona stalo součástí insolvenčního zákona, odlišoval) pojmy „úroky“, „úroky z prodlení“ a „poplatek z prodlení“ (§ 170 písm. a/ a b/ insolvenčního zákona) a „smluvní pokuta“ (§ 170 písm. e/ insolvenčního zákona) od pojmu „mimosmluvní sankce“ (§ 170 písm. d/ insolvenčního zákona), mezi něž výslovně začlenil (tím, že je označil jako pohledávky, pro které neplatí pravidlo o vyloučení mimosmluvních sankcí postihujících majetek dlužníka z uspokojení v insolvenčním řízení) i „penále za nezaplacení“, „pojistného za veřejné zdravotní pojištění“, pokud povinnost zaplatit toto „penále“ vznikla před rozhodnutím o úpadku.

42. V průběhu řízení nevyšlo najevo nic, z čeho by bylo možno usuzovat, že při přijímání novely insolvenčního zákona, jejímž prostřednictvím se uvedené pravidlo stalo součástí insolvenčního zákona [šlo o zákon č. 31/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 312/2006 Sb., o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony], se zákonodárce nechoval racionálně a že jeho záměrem bylo dát pojímům obsaženým v § 172 odst. 2 věty druhé insolvenčního zákona jiný (širší) význam než ten, jenž je patrný již z díkce § 170 insolvenčního zákona. Nejvyšší soud sám pak důvod pro takový (rozšiřující) výklad nerespektující zásadu stálosti pojmosloví v právním předpisu též nenalézá. Tomu ostatně odpovídá i díkce § 18 odst. 5 zákona č. 592/1992 Sb.

43. Odtud lze uzavřít, že penále za nezaplacení pojistného na veřejné zdravotní pojištění není podřízenou pohledávkou ve smyslu ustanovení § 172 odst. 2 věty druhé insolvenčního zákona.“

Nejde jen o teoretický problém. Praktické dopady lze prezentovat na příkladu konkrétního insolvenčního řízení (KSPH 71 INS 2550/2023). V něm uplatnil věřitel (Perfekcie Credit s.r.o.) vůči dlužníku (podnikatel – fyzická osoba) následující pohledávky:

- Jistina (úvěr) ve výši 323 023 Kč (původní výše jistiny byla 325 000 Kč)
- Kapitalizovaný smluvní úrok ve výši 367 985 Kč (18 % p. a. z výše úvěru za dobu 10 let, který byl zesplatněn v celé výši již v důsledku prodlení s plněním třetí měsíční splátky úvěru)
- Smluvní pokuta ve výši 80 755,75 Kč (25 % z částky úvěru ve výši 323 023 Kč)
- Smluvní pokuta ve výši 165 710,8 Kč (0,3 % denně z částky úvěru ve výši 323 023 Kč)
- Celková výše přihlášených pohledávek tedy činila 937 474,55 Kč. Věřitel byl přesvědčen, že šlo v plném rozsahu o nepodřízené pohledávky.

Insolvenční správce za podřízenou považoval část kapitalizovaného smluvního úroku ve výši 42 985 Kč (část přesahující výši původní jistiny, která činila 325 000 Kč) a také veškeré smluvní pokuty. Nepodřízené tedy byly podle insolvenčního správce pohledávky ve výši 648 023 Kč. Podíl věřitele na uspokojení v rámci distribučního schématu v oddlužení měl být na základě toho 22,58 %.

Věřitel podal žalobu o určení pořadí přihlášené pohledávky. Argumentoval s odkazem na judikaturu, že na kapitalizovaný smluvní úrok, který se stal součástí jistiny, se pravidla o podřízenosti této pohledávky nevztahují. Dále argumentoval tím, že smluvní pokuty představují dluhy z podnikání, proto se na ně pravidla o podřízenosti rovněž nevztahují. Na základě podané žaloby a v ní obsažené argumentace vzal insolvenční správce popření pohledávky v celém rozsahu zpět. S ohledem na to se podíl věřitele na distribučním schématu zvýšil z 22,58 % na 51,1315 %.

Máme za to, že obdobné případy narušují v insolvenčním řízení rovné možnosti věřitelů v obdobném postavení (§ 5 písm. b) InsZ). Rovněž u obdobného ustanovení § 1805 odst. 2 OZ²⁴⁶, dle něhož otálející věřitel pozbývá právo požadovat úrok přesahující jistinu, dovozujeme, že jeho aplikaci nelze předem vyloučit, a to ani použitím kouzelného slova *kapitalizace*.²⁴⁷ V obdobném směru bychom za účelem naplnění jeho původního účelu doporučovali provést dílčí revizi ustanovení § 172 odst. 2 věty druhé InsZ. Ustanovení by mohlo být upraveno například takto: *Je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, za podřízené pohledávky se s výjimkou pohledávek uvedených v § 170 považují také úroky, úroky z prodlení a poplatek z prodlení z pohledávek přihlášených věřitelů, **mimosmluvní sankce a smluvní pokuta sjednaná pro případ prodlení s plněním přihlášené pohledávky, není-li taková mimosmluvní sankce nebo smluvní pokuta dluhem z podnikání, ve výši, ve které v souhrnu převyšují výši jistiny přihlášené pohledávky k okamžiku jejího vzniku závazku. Za podřízenou se považuje také pohledávka ze směnky nebo šeku, a to v rozsahu, v němž má být použita ke splacení nebo zajištění podřízených pohledávek podle věty druhé.***

Stěžejní je vyjasnit, že příslušenství a ostatní vedlejší nároky mají být poměřovány s výší jistiny nikoli k okamžiku jejího vzniku, ale k okamžiku vzniku závazku. Po této úpravě již nebude možný výklad, dle něhož je nepodřízenou pohledávkou příslušenství, které se stane novou jistinou v důsledku zesplatnění.

V případě uvedené úpravy by nicméně bylo třeba se ještě přinejmenším výkladem vypořádat také s případy, kdy k okamžiku vzniku závazku není výše plnění známa. Jedná-li se o případy, kdy byl ujedнан jen maximální rozsah plnění (úvěrový rámeček), měla by být rozhodná výše tohoto rozsahu. Jedná-li se

²⁴⁶ Věřitel, který bez rozumného důvodu otálí s uplatněním práva na zaplacení dluhu tak, že úroky činí tolik co jistina, pozbývá právo požadovat další úroky. Ode dne, kdy uplatnil právo u soudu, mu však další úroky náleží.

²⁴⁷ PETROV, Jan in HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo: Obecná část (§ 1721 – 2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 367 – 368: „Rouček, Sedláček, 1937, s. 967 jednoznačně uvádí, že „dlužník se nemůže tohoto práva předem vzdát, může však tak učinit dodatečně, zejména kapitalizováním zadržených úroků“, s dalšími odkazy.“ (...) „Navíc komentovaný § 1805 odst. 2 nelze vyprazdňovat a zavádět prázdňou formální hru (aplikaci ustanovení nelze předem vyloučit, ale použitím kouzelného slova kapitalizace ano).“

o případy, kdy nebyla tato výše k okamžiku vzniku závazku vůbec známa (byl-li ujednán pouze způsob jejího určení), měla být rozhodná výše plnění k okamžiku, kdy ji bylo možné podle smlouvy určit. Obdobně by bylo třeba se vypořádat s případy, kdy po vzniku závazku došlo ke změně výše plnění v důsledku změny obsahu závazku (kumulativní novace). V tomto ohledu však již judikatura dříve dospěla k závěru, že pokud v průběhu závazkového stavu došlo ke změně výše dlužné částky (např. vyčerpáním zvýšeného limitu revolvingového úvěru, čerpání debetu na běžném účtu do nově dohodnuté výše), je třeba příslušenství poměřovat s novou výší jistiny.²⁴⁸

Nad rámec uvedeného by bylo možno diskutovat také o věcných změnách ustanovení § 172 odst. 2 věty druhé InsZ, které by spočívaly v rozšíření okruhu podřízených pohledávek také o další relevantní kategorie, které dosud nebyly pokryty. Jednou z těchto kategorií jsou náklady spojené s uplatněním pohledávky, které však byly zákonodárcem opomenuty záměrně, neboť reprezentují na rozdíl od jiných druhů příslušenství náklad, který věřitel reálně vynaložil.²⁴⁹ Dalším dosud nepokrytým případem jsou následná refinancování příslušenství převzetím nového dluhu, popřípadě následnou dohodou o zániku dosavadního závazku a jeho nahrazení novým závazkem (privativní novace, dodatečná kapitalizace). Rozšíření na tyto případy je možné, je však třeba o něm vést další diskuzi. V tomto ohledu je vhodné podotknout, že například u obdobného ustanovení § 1805 odst. 2 OZ se prosazuje odlišný přístup, dle něhož v případě refinancování již splatného úroku mohou pozdější úroky nabíhat až do výše nové jistiny. Vychází se přitom z toho, že úpravu § 1805 odst. 2 OZ nelze vykládat tak, že brání refinancování stávajícím věřitelem a nutí dlužníka sjednat si refinancování dluhu u jiného věřitele za méně vhodných podmínek.²⁵⁰

11.2.8 Regulovat či zakázat zpětný leasing zaměřený na bydlení

Zpětný leasing nemovitosti není v českém právním řádu nijak regulován, což přispívá k nedostatečné právní ochraně jeho účastníků.

Příjemce leasingu, který tuto transakci zpravidla uzavírá jako slabší strana, která je navíc v tísní, požívá sice teoretické ochrany v případě hrubého nepoměru vzájemných plnění v rámci institutů lichvy a neúměrného zkrácení, tato ochrana je však nedostatečná. Její využitelnost v případě zpětného leasingu nemovitosti naráží na řadu překážek.

²⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2023, sen. zn. 29 ICdo 41/2022: „22. Jestliže smluvní strany dohodou změní v průběhu závazkového vztahu (v posuzovaném případě vzešlého ze smlouvy o úvěru ke kreditní kartě a ze smlouvy o zřízení a vedení Perfekt konta) obsah vzájemných práv a povinností, v důsledku čehož vznikne věřiteli další pohledávka (vyčerpáním zvýšeného limitu revolvingového úvěru, resp. čerpáním debetu na běžném účtu do výše nově dohodnuté částky), neexistuje žádný rozumný důvod, pro který by pro účely posouzení, zda jde o pohledávku podřízenou ve smyslu ustanovení § 172 odst. 2 věty druhé insolvenčního zákona, mělo být příslušenství pohledávky (případně smluvní pokuta sjednaná pro případ prodlení s plněním přihlášené pohledávky) poměřováno s jinou jistinou než s tou, k níž se ono příslušenství či smluvní pokuta váže. Ze soudy zjištěného skutkového stavu přitom neplyne, že by se žalobcem uplatněné příslušenství přihlášených pohledávek mělo vztahovat jen k jistině vzešlé (výlučně) z původního závazkového vztahu.“

²⁴⁹ „Výběr pouze určitého druhu příslušenství sleduje logiku privilegování takových typů příslušenství, které nemají sankční povahu nebo které představují náklad vynaložený věřitelem. Takové příslušenství pohledávky se nadále uspokojuje v běžném pořadí nezávisle na výši jistiny.“ Odůvodnění Pozměňovací návrh Patrika Nachera, Taťány Malé, Marka Výborného a Kateřiny Valachové k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů ke sněmovnímu tisku č. 71. Online. 8. volební období, SD 1190, 29. 8. 2018. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&T=71>. [citováno 2025-10-16].

²⁵⁰ PETROV, Jan in HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo: Obecná část (§ 1721 – 2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 368.

Hrubý nepoměr vzájemných plnění nemusí být v případě zpětného leasingu jednoznačný a může záviset na posouzení provázanosti jednotlivých transakcí různých aktérů (poskytovatel, zprostředkovatelé, investoři). Dovolání se lichvy předpokládá náročné prokazování tísně. Právní úprava neúměrného zkrácení pak bývá obcházena vhodným ustanovením v kupní nebo s ní související smlouvě a naráží také na krátkou lhůtu jednoho roku, která se počítá již od uzavření smluv; v této lhůtě obvykle příjemce leasingu ještě bydlí a setrvává v naději, že situaci vyřeší.

I v případě úspěšného dovolání se lichvy nebo neúměrného zkrácení není příjemce leasingu ochráněn ve vztahu k zástavnímu věřiteli (investorovi) nebo ve vztahu k novému vlastníkovi nemovitosti, pokud byla nemovitost poskytovatelem leasingu přeprodána, případně pokud byla nuceně prodána v důsledku insolvence poskytovatele.

Jen omezeně by bylo možné nastíněné problémy řešit dílčími úpravami institutu neúměrného zkrácení. V případě zpětného leasingu by pomohlo, pokud by roční lhůta pro uplatnění neúměrného zkrácení počala plynout až v době skončení leasingu. Vzhledem ke zneužitelnosti prohlášení dle 1794 odst. 2 OZ a jejího častého využití v praxi by bylo vhodné zvážit omezení aplikovatelnosti tohoto ustanovení v neprospěch slabší smluvní strany.

Jak jsme uvedli v kapitole věnované zpětnému leasingu, finanční zpětný leasing (tzn. leasing s možností zpětného převodu vlastnictví k předmětu leasingu) má obdobnou ekonomickou funkci jako zajišťovací převod práva, zatímco z pohledu práva a smluvního uchopení může být nahlížen perspektivou oddělených realitních transakcí (prodej, nájem, právo budoucí koupě apod.). Právní perspektiva, která pomíjí ekonomickou funkci transakce, může vést k neférovým dopadům na její účastníky. Doporučujeme proto zvážit právní regulaci zpětného leasingu, která by odpovídala jeho ekonomické funkci a která by zároveň eliminovala jeho hlavní nástrahy, s nimiž se lze setkat v praxi.

Například by bylo vhodné, aby ze zákona vyplýval, podobně jako u zajišťovacího převodu práva, nárok příjemce zpětného leasingu na vypořádání, pokud příjemce nevyužije právo na zpětný převod.

Za účelem obezpečení třetích osob s dočasným charakterem převodu v případě zpětného leasingu by bylo vhodné **uvážit zavedení poznámky odočasnosti převodu v katastru nemovitostí v případech zpětného leasingu nemovitosti.**

Ke zvážení je také stanovení minimálních standardů smluvního a věcněprávního zajištění práva na zpětný převod.

Právní regulace by se měla také zabývat praktikami, které mohou efektivně bránit uplatnění práv příjemci leasingu v důsledku zapojení dalších osob, které, údajně v dobré víře, získávají k předmětu leasingu věcná práva (typicky zástavní právo zajišťující úvěr mezi investorem a poskytovatelem leasingu nebo vlastnické právo v rámci přeprodeje nemovitosti poskytovatelem leasingu). Především by nemělo být možné, aby se zpětného leasingu účastnil investor v pozici zástavního věřitele, který není ve smluvním vztahu s příjemcem leasingu, není obligatorně seznámen s parametry celého obchodu a nemá žádné povinnosti vůči příjemci leasingu.

Za účelem případné inspirace lze rovněž zkoumat poznatky s obdobnými úpravami ze zahraničí.

Dílčí poznatky jsme zjistili například o francouzské právní úpravě smlouvy o prodeji se zpětným odkupem. Francouzský občanský zákoník (dále také „CC“) upravuje v čl. 1659 až 1673 CC smluvní typ „vente avec faculté de rachat“ (do roku 2009 „la vente à réméré“), který spočívá v možnosti prodat věc (i nemovitou) s právem zpětného odkupu. V praxi se u nemovitostí užívá v případech potřeby okamžité likvidity, která by jinak byla skrze standardní bankovní financování nedostupná, např. k vyplacení

věřitelů, pokud hrozí prodej nemovitosti v exekučním řízení, atd.²⁵¹ Prodejce typicky také platí úplatu za užívací právo k nemovitosti. Smlouvu je na základě pravidel spotřebitelského zákoníku (Code de la consommation) a pravidel dovozených judikaturou možné zneplatnit, pokud obsahuje nerovná protiprávní ustanovení (clause abusive), mezi které patří mj.:²⁵²

- Příliš nízká prodejní cena
- Příliš vysoká úplata za užívání (více než 15 % p.a.)
- Příliš krátké trvání práva zpětného odkupu (pod 6 měsíců)
- Neodůvodněné skryté náklady
- Zákaz prodeje práva zpětného odkupu (prodejcem) třetí osobě

V případě smluv o prodeji nemovitostí se zpětným odkupem musí mít smlouva formu notářského zápisu (čl. 710-1 CC).²⁵³ Notář může v takovém případě být potenciálně odpovědný za zneužívající ustanovení ve smlouvě.

Ve Francii byla historicky zakázána propadná zástava (pacte comissoire), nicméně v roce 2006 došlo k modifikaci tohoto pravidla nařízením (ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés)²⁵⁴ a obecně je dovolen podle podmínek čl. 2348 CC.²⁵⁵ Spotřebitelský zákoník (čl. 312-38 CC)²⁵⁶ toto nicméně explicitně vylučuje ve spotřebitelských smlouvách. Sám občanský zákoník pak vylučuje toto ujednání, pokud se týká dlužníkovy primárního bydliště (čl. 2452 CC).²⁵⁷

Francouzské soudy v různých situacích posuzovaly materiální podstatu smluv o prodeji nemovitostí se zpětným odkupem (v případě primárního bydliště dlužníka), které mohou obcházet zákazy propadných zástav či lichevních úroků.²⁵⁸

Chránit spotřebitele a zamezit obcházení ZSÚ

Zpětný leasing nemovitosti je typicky nabízen jako „oddlužení“ nebo řešení finančních problémů **se zachováním bydlení** a zpravidla tedy cílí **na spotřebitele**.

Spotřebitel typicky jedná ve zranitelném postavení, ve finanční tísní a v obavě ze ztráty domova a nemusí tak dosahovat ani úrovně tzv. průměrného spotřebitele. Na místě je silná právní ochrana spotřebitele

²⁵¹ IMOTRESO. *La vente avec faculté de rachat*. Online. 23. 7. 2021. Dostupné z: <https://www.imotreso.fr/vente-a-remere/vente-avec-faculte-de-rachat>. [citováno 2025-10-16].

²⁵² PRAXIFINANCE. *Vente à réméré : comment contester une clause abusive ?*. Online. 16. 9. 2025. Dostupné z: <https://www.praxifinance.fr/page/contester-clause-abusive-remere>. [citováno 2025-10-16].

²⁵³ LÉGIFRANCE. *Code civil – Article 710-1*. Online. 30. 3. 2011. Dostupné z: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000023777510. [citováno 2025-10-16].

²⁵⁴ LÉGIFRANCE. *Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés*. Online. 23. 3. 2006. Dostupné z: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000639090>. [citováno 2025-10-16].

²⁵⁵ WIKIPÉDIA. *Pacte comissoire*. Online. Dostupné z: https://fr.wikipedia.org/wiki/Pacte_comissoire. [citováno 2025-10-16].

²⁵⁶ LÉGIFRANCE. *Code de la consommation – Article L312-38*. Online. 1. 1. 2022. Dostupné z: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032226108. [citováno 2025-10-16].

²⁵⁷ LÉGIFRANCE. *Code civil – Article 2452*. Online. Dostupné z: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044071785. [citováno 2025-10-16].

²⁵⁸ TERRIER AVOCATS. *La vente à réméré*. Online. 12. 2. 2024. Dostupné z: <https://www.terrieravocats.fr/post/la-vente-%C3%A0-r%C3%A9m%C3%A9r%C3%A9>. [citováno 2025-10-16].

v těchto případech, například pokud jde o požadavky na transparentnost předmluvní komunikace i smluvních ujednání, na odborné posouzení situace spotřebitele ze strany profesionála, který finanční službu poskytuje, nebo pokud jde o dohled nad aktéry trhu s tímto typem produktů. Spotřebiteli, který vstupuje do transakce typu zpětného leasingu, však aktuálně právo takovou ochranu neposkytuje.

Podle aktuálních výkladů finančního arbitra a ČNB (viz výše kapitola Zpětný leasing a spotřebitelský úvěr) zpětný leasing může i **nemusí být spotřebitelským úvěrem**. O spotřebitelský úvěr se nejedná, pokud nedošlo ke smluvnímu převzetí povinnosti poskytnuté financování vrátit, resp. spotřebitel se nezavázal splatit uvolněnou jistinu, popř. sjednanou odkupní cenu předmětu smlouvy. Jedná se o podrobnost právně významnou, avšak zcela pod rozlišovací schopnost samotných spotřebitelů. **Dvě obdobné finanční služby stejného ekonomického významu tak mohou mít zcela odlišné dopady z hlediska ochrany spotřebitele. Pokud totiž zpětný leasing není podřaditelný pod ZSÚ, pak coby finanční služba poskytovaná spotřebiteli nepodléhá žádné právní regulaci.**

Spotřebitelé v případě zpětného leasingu tak požívají menší právní ochrany než spotřebitelé v méně náročných situacích. **Přitom není rozumný důvod, proč by ochrana spotřebitele v případě finančních služeb jako je zpětný leasing neměla být alespoň na stejné úrovni jako je ochrana spotřebitele v případě převzetí spotřebitelského úvěru.**

Pokud k podřazení zpětného leasingu pod ZSÚ nelze dospět výkladem, přichází v úvahu legislativní úprava, která by zavedla **explicitní podřazení zpětného leasingu poskytovaného spotřebiteli pod ZSÚ** nebo jeho **zákaz jakožto konstruktu, který zjevně obchází ZSÚ** s cílem vyhnout se zákazu jiného zajištění než zástavním právem a zákonným povinností poskytovatele spotřebitelského úvěru, zejména povinností posoudit schopnost spotřebitele splácet poskytnuté financování (v případě leasingu: platit nájemné). Takový zákaz by měl být ovšem spojen s aktivním hledáním a prosazováním legálních alternativ pro zájemce o tyto oddlužovací služby. Alternativně lze uvažovat také o **speciální právní úpravě, která by poskytla spotřebiteli ochranu srovnatelnou s ochranou při převzetí spotřebitelského úvěru** (transparentnost, informační povinnosti, posouzení úvěruschopnosti, možnost mimosoudního řešení sporů, dohled ČNB apod.).

Závěr

Tato studie se komplexně zabývá fenoménem moderní lichvy. Tu vnímá v širším než čistě právním smyslu jako sofistikovanou, systematickou a ve velkém měřítku provozovanou činnost predátorských poskytovatelů a zprostředkovatelů financování. Tato činnost cílí na zadlužené fyzické osoby, které vlastní nemovitost sloužící k bydlení a nacházejí se ve finanční tísní či směřují k úpadku, ale zároveň si chtějí udržet své bydlení, což jim neumožňuje vstoupit do standardního oddlužení (insolvence).

Podnikatelský model moderních lichvářů je založen na snaze vyvolat dojem pomoci, ale ve skutečnosti zadlužení prohloubit s cílem uspokojit se ze zpeněžení zajištěné nemovitosti. K tomu využívají primárně mechanismy, které obcházejí regulaci spotřebitelského úvěru a povinnost posuzovat úvěruschopnost. Mezi nejčastější formy patří **úvěry „na IČO“**, kdy je spotřebitel formálně označen identifikačními údaji podnikatele a deklaruje podnikatelský účel, ačkoliv reálně nepodniká nebo jedná mimo rámec podnikání. Dále pak **P2P úvěry**, kdy je úvěr formálně uzavřen mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli, ale je **úzce zprostředkován podnikatelem**. A současně také **zpětný leasing nemovitosti**, za kterým je složitá právní konstrukce (koupě a nájem s příslibem zpětného odkupu), která má zakrýt úvěrovou povahu transakce. Specifickou variantou je **zpětný leasing bytových družstev**, který zneužívá důvěryhodnosti družstevního bydlení.

Hrubý nepoměr vzájemných plnění (jež je klíčovým znakem lichvy) je často založen na neúměrných poplatcích a provizích, které si poskytovatel odečte již na začátku, a na sankčních ujednáních, která vedou k rychlému zesplatnění dluhu a kapitalizaci budoucího úroku, čímž pohledávka mnohonásobně naroste. Predátoři často využívají i institut notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, který představuje zkratku k okamžité exekuci bez nutnosti soudní kontroly smluvních podmínek.

Stávající právní ochrana obětí je fakticky limitovaná, mimo jiné proto, že neúvěruschopní vlastníci nemovitostí, kteří nejsou předluženi, nemají dostatek legálních alternativ k řešení své situace při zachování bydlení, jelikož stávající proces oddlužení je v tomto ohledu omezený. Navíc soudní ochrana je komplikována důkazní nouzí obětí ohledně skutečností týkajících se uzavírání smluv, které probíhá často pod nátlakem a ve spěchu.

Pro řešení tohoto závažného společenského problému, který má za následek ztrátu bydlení a negativní dopady na společnost jako celek, studie navrhuje řadu opatření.

Bez ohledu na jednotlivá opatření je zásadní změnit samotný pohled společnosti i státních institucí na moderní lichvu. Tento problém nesmí být nadále vnímán jako osobní selhání jednotlivců nebo soukromá potíž, kterou si oběti „způsobily samy“. Moderní lichva je celospolečenské téma. Zasahuje do svobody rozhodování v právních vztazích a dotýká se samotných základů demokratického právního státu. Teprve když ji budeme chápat jako systémový problém, bude možné hledat účinná a spravedlivá řešení.

Seznam použité literatury

Legislativní zdroje:

§ 21d zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

§ 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Pravomocná rozhodnutí ČNB v řízeních zahájených po datu 1.1.2009.*

Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/vykon-dohledu/pravomocna-rozhodnuti/pravomocna-rozhodnuti-cnb-v-rozenich-zahajenych-po-datu-1.1.2009/>. [citováno 2025-10-06].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Rozhodnutí České národní banky ze dne 12. února 2025, sp. zn.*

Sp/2024/281/658. Online. 12. 2. 2025. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/prilohy/S-Sp-2024_00281_CNB_658.pdf. [citováno 2025-10-16].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Rozhodnutí České národní banky ze dne 12. února 2025, sp. zn.*

Sp/2023/71/658. Online. 12. 2. 2025. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/prilohy/S-Sp-2023_00071_CNB_658.pdf. [citováno 2025-10-16].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Rozhodnutí České národní banky ze dne 14. 3. 2019, sp. zn.*

Sp/2018/212/573. Online. 14. 3. 2019. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/prilohy/S-Sp-2018_00212_CNB_573.pdf. [citováno 2025-10-06].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Rozhodnutí České národní banky č.j. 2021/54731/570 ze dne 27. května 2021, sp.zn. Sp/2019/583/573.* Online. 27. 5. 2021. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/prilohy/S-Sp-2019_00583_CNB_573.pdf. [citováno 2025-10-16].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Stanoviska k regulaci finančního trhu: K povaze některých závazků zahrnujících uvolnění kapitálu prodejem nemovitosti spotřebitele s právem spotřebitele následně nemovitost užívat a za určitých podmínek nabyt zpět do vlastnictví.* ONLINE. ČNB, 30. 11. 2023.

Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-financniho-trhu/RS2023-27/#_ftn2. [citováno 2025-10-06].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Stanovisko ČNB k povaze některých závazků zahrnujících uvolnění kapitálu prodejem nemovitosti spotřebitele s právem spotřebitele následně nemovitost užívat a za určitých podmínek nabyt zpět do vlastnictví.* Online. 30. 11. 2023. Dostupné z:

<https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-financniho-trhu/RS2023-27>. [citováno 2025-10-06].

FINANČNÍ ARBITR. *Usnesení finančního arbitra Č. j. FA/SR/SU/920/2023.* Online. 16. 6. 2023.

Dostupné z:

https://finarbitr.gov.cz/download/sbirka_dokument_cs/1690791631_cs_fa_sr_su_920_2023_usneseni.pdf. [citováno 2025-10-06].

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Strategie sociálního začleňování 2014 – 2020.* Online.

14. 3. 2019. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/strategie-socialniho-zaclenovani-2014-2020>. [citováno 2025-10-16].

Nález Ústavního soudu ze dne 26. 2. 2019, sp. zn. III. ÚS 4129/18.

Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 23. 7. 2025. Dostupné

z: <https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/KORNDFAQJ5Q6F/KORNDJUGJV75>. [citováno 2025-10-06].

Návrh vyhlášky, kterou se mění vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 5. 8. 2024. Dostupné z:

<https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/ALBSD3LEAYXT/ALBSD7RJAKXY>. [citováno 2025-10-16].

Návrh vyhlášky o zveřejňování soudních rozhodnutí. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 2. 11. 2022. Dostupné z: <https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/KORNCEJJUV17/KORNCKSDHA5Y>. [citováno 2025-10-16].

Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 31. 10. 2025. Dostupné z:

<https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/KORNDM2F6FC0/>. [citováno 2025-10-16].

Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Online. ODok Portál Úřadu vlády ČR. 14. 2. 2025. Dostupné z:

<https://odok.gov.cz/portal/veklep/material/KORNDDEVFG8B/>. [citováno 2025-10-06].

OLIJNYK, Inna; BOUYON, Sylvain. *Price rules in consumer credit: should the EU act?*. European Credit Research Institute, 5. 3.2019. Dostupné z: <https://www.ecri.eu/publications/research-reports/price-rules-consumer-credit-should-eu-act>. [citováno 2025-10-16].

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. *Důvodová zpráva k zákonu č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.* Online. 2. 12. 2015. Dostupné z:

<https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=124543>. [citováno 2025-10-06].

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. *Sněmovní tisk 811/0: Novela z. o spotřebitelském úvěru.* Online. 2. 4. 2020. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=124543>. [citováno 2025-10-16].

Pozměňovací návrh Patrika Nachera, Taťány Malé, Marka Výborného a Kateřiny Valachové k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů ke sněmovnímu tisku č. 71. Online. 8. volební období, SD 1190, 29. 8. 2018. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&T=71>. [citováno 2025-10-16].

Rozhodnutí finančního arbitra FA/SR/SU/165/2020, FA/SR/SU/1210/2018, FA/SR/SU/864/2021, FA/SR/SU/1468/2020, FA/SR/SU/2337/2019, FA/SR/SU/777/2019, FA/SR/SU/1886/2021, FA/SR/SU/2657/2018, FA/SR/SU/1930/2021, FA/SR/SU/1402/2022, FA/SR/SU/1940/2018, FA/SR/SU/2419/2021, FA/SR/SU/1847/2021, FA/SR/SU/1046/2023, FA/SR/SU/1861/2021, FA/SR/SU/2697/2021, FA/SR/SU/2568/2022, FA/SR/SU/1851/2021, FA/SR/SU/444/2021, FA/SR/SU/328/2021, FA/SR/SU/1984/2021, FA/SU/430/2016, FA/SR/SU/583/2018, FA/SR/SU/1659/2021, FA/SU/161/2014, FA/SR/SU/1142/2019, FA/SR/SU/1852/2022, FA/SU/604/2019, FA/SR/SU/967/2022, FA/SR/SU/231/2022,, FA/SR/SU/458/2018, FA/SR/SU/1903/2018, FA/SR/SU/546/2019, FA/SR/SU/1247/2020, FA/SR/SU/1936/2021, FA/SR/SU/366/2022, FA/SR/SU/1744/2021, FA/SR/SU/2410/2021, FA/SR/SU/533/2020, FA/SR/SU/1561/2020, FA/SR/SU/1741/2021, FA/SR/SU/2203/2022, FA/SR/SU/781/2021, FA/SU/1823/2016, FA/SR/SU/846/2020, FA/SR/SU/1571/2018, FA/SR/SU/125/2020, FA/SR/SU/230/2019, FA/SR/SU/583/2020, FA/SR/SU/1489/2022, FA/SU/374/2015, FA/SU/165/2016, FA/SR/SU/748/2017, FA/SR/SU/893/2017, FA/SR/SU/1976/2018, FA/SR/SU/1978/2018, FA/SR/SU/361/2019, FA/SR/SU/781/2019, FA/SR/SU/166/2020, FA/SR/SU/55/2020, FA/SR/SU/2340/2020, FA/SR/SU/1503/2020, FA/SR/SU/792/2020, FA/SR/SU/1339/2021,

FA/SR/SU/1779/2021, FA/SR/SU/2269/2021, FA/SR/SU/2126/2021, FA/SR/SU/895/2022, FA/SR/SU/1756/2022, FA/SR/SU/2490/2022, FA/SR/SU/1152/2024.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2011, sp. zn. 23 Cdo 1861/2010.

Rozhodnutí o námitkách ze dne 17. 2. 2022, Č. j. FA/SR/SU/781/2021 – 23.

Rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 23.03.2000 sp. zn. C-208/98, Berliner Kindl Brauerei AG.

Rozsudek Krajského soudu v Plzni sp.zn. 66 ICm 354/2020 ze dne 22. 7. 2020.

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 17. 3. 2022, č. j. 72 ICm 820/2019-255.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 5. 2007, č.j. 2 As 85/2006 – 79.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2000, sp. zn. 21 Cdo 267/2000, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod číslem SJ 15/2001.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 4665/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 30 Cdo 2734/2016.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5330/2015.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2737/2021.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021, uveřejněný pod číslem 96/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2022, sp. zn. 7 Tdo 1176/2021. In: *Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek*, 2022, č. 29.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2022, sen. zn. 29 ICdo 73/2020, uveřejněný pod číslem 38/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2022, sen. zn. 29 ICdo 74/2021, uveřejněný pod číslem 39/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2022, sen. zn. 29 ICdo 8/2021, uveřejněný pod číslem 40/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2023, sen. zn. 29 ICdo 65/2022.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2023, sen. zn. 29 ICdo 41/2022.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2023, sen. zn. 29 ICdo 37/2022.

Rozsudek Okresního soudu v Trutnově č.j. 6 C 108/2021-95 ze dne 18. 10. 2022.

Rozsudek Soudního dvora EU ze dne 27. 9. 2019 ve věci Mydibel SA proti État belge, C-201/18.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 105 VSPH 791/2023-169 ze dne 15. 1. 2024.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 105 VSPH 791/2023-169 ze dne 15. 1. 2024.

Rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2024, č. j. 77 ICm 1575/2022-137.

RICHTEROVÁ, Olga. *Interpelace – Proč ČNB neodebírání licence lichvářským společností při opakovaném nedostatečném prověření úvěruschopnosti*. Online. Sněmovní tisk 958, 9. volební období, 14. 3. 2025. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=253772>. [citováno 2025-10-16].

STANJURA, Zbyněk. *Odpověď na interpelaci místopředsedkyně Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR PhDr. Olgy Richterové PhD.* Online. 3. 4. 2025. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=253773>. [citováno 2025-10-16].

Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28.02.2000 sp. zn. 3 To 904/99, publikované pod číslem 5/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část trestní.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2005, sp. zn. 5 Tdo 1282/2004, uveřejněné pod číslem 52/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část trestní.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2005, sp. zn. 20 Cdo 2618/2004, In: *Soudní judikatura*, číslo 5, ročníku 2005, pod číslem 81.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2011, sp. zn. 20 Cdo 2881/2009.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2011, sp. zn. 20 Cdo 5068/2009.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 3 Tdo 225/2012, uveřejněné pod číslem 23/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část trestní.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2017, sp. zn. 8 Tdo 402/2017.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2017, sp. zn. 8 Tdo 699/2017.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2021, sp. zn. 33 Cdo 158/2021.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2021, sp. zn. 27 Cdo 2711/2019.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2021, sp. zn. 7 Tdo 1176/2021, uveřejněné pod číslem 29/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část trestní.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2022, sen. zn. 29 ICdo 124/2022.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2023, sp. zn. 3 Tdo 1132/2022.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2023, sp. zn. 6 Tdo 269/2023.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2025, sp. zn. 22 Cdo 71/2025.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 6. 2023, č.j. 1 VSPH 318/2023-B-51.

Ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 45/2013 Sb., o obětech trestných činů a o změně některých zákonů (zákon o obětech trestných činů).

Časopisy:

BEZOUŠKA, Petr. Zkoumání úvěruschopnosti dle zákona o spotřebitelském úvěru. *Právní rozhledy*, 2017, č. 11.

HOBL, Jaroslav. Posouzení úvěruschopnosti spotřebitele a dopady na exekuční řízení. *Obchodní právo*, 2020, č. 5.

HÖNIG, Ondřej. Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul. *Komorní listy*, 2018, č. 4.

SVOBODA, Karel. Zkoumání úvěruschopnosti při skrytém přeúvěrování spotřebitelského úvěru. *Obchodněprávní revue*, 2023, č. 2.

BALOUN, Vladimír. Lichva (Ekonomická problematika stanovení výše úroků). *Kriminalistika* 4/2002, s. 280.

Knihy:

BAREŠOVÁ, Eva; BLÁHOVÁ, Iveta; DOUBEK, Pavel; JANEČEK, Bohumil; NEDVÍDEK, Lumír; SOUČEK, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019.

HRUŠKA, Lubor; ŠEVČÍK, Jiří a kol. *Nové formy lichvy a zadlužení*. Ostrava, ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z. ú., 2016.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník. Závazkové právo, 2. vydání. Komentář*. 2025.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo: Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.

KOUDELKA, Ladislav. *Lichva: trestný čin a společenský jev*. Praha: Wolters Kluwer, 2014.

MORAVEC, Tomáš; KOTOUČOVÁ, Jiřina a kol. *Insolvenční zákon. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019.

SLANINA, Jan; JEMELKA, Luboš; VETEŠNÍK, Pavel; WACHTLOVÁ, Lucie a FLÍDR, Jan. *Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017.

ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. vydání, Praha: C. H. Beck, 2010.

VACEK, Lukáš. *Zákon o spotřebitelském úvěru. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015.

Online zdroje:

ACEMA. *Spolupráce*. Online. Dostupné z: <https://acema.cz/spoluprace/>. [citováno 2025-10-06].

ADOL MONITOR. *Monitoring exekucí*. Online. Dostupné z: <https://www.adol.cz/sluzby/monitoring-exekuci/>. [citováno 2025-10-06].

ADOL MONITOR. *Jaký skrývá potenciál družstevní bydlení / vlastnictví / financování pro investory - Michal Moučka*. Online. YouTube, 6. 4. 2021. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=Gwx1IndRy1I&t=640s>. [citováno 2025-10-06].

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDR. ROSTISLAV PUKL. Příspěvek na sociální síti Facebook. Online. Facebook.com. 23. 8. 2023. Dostupné z: https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=pfbid0L5xDwU2FDCb524JnSP94VTWi43r9np3SmEE5WHmmhDnfcPeXwEwHjbKeVJaUoANBI&id=100057659109328. [citováno 2025-10-06].

ASOCIACE POSKYTOVATELŮ NEBANKOVNÍCH ÚVĚŘŮ. *Když to bez půjčky nejde, ale banka ani rodina nepomůže?*. Online. 24. 6. 2024. Dostupné z: https://apnu.cz/wp-content/uploads/2024/06/24062024_TZ-APNU_Nebankovni-sektor-v-CR.docx. [citováno 2025-10-06].

ASOCIACE POSKYTOVATELŮ NEBANKOVNÍCH ÚVĚŘŮ. *Trh nebankovních nebankovních úvěrů v ČR: Jaký je jeho vývoj, kdo jsou jeho zákazníci a jaké mají finanční návyky?*. Online. 21. 6. 2024. Dostupné z: https://apnu.cz/wp-content/uploads/2024/06/APNU_TK_FINAL.pdf. [citováno 2025-10-06].

Bankerat. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.bankerat.cz>. [citováno 2025-10-06].

BANKY.CZ. *Hypoteční poradna: „Jak dlouho po exekuci mohu požádat o hypotéku?“*. Online. 4. 9. 2021. Dostupné z: <https://www.banky.cz/poradna/hypoteka-po-exekuci-17255/>. [citováno 2025-10-06].

BEZDĚKOVÁ, Iva; HRADÍLKOVÁ BARTOVÁ, Eliška; PRCHAL, Lukáš. *Nový problém Radka Vondráčka z ANO: Jeho kancelář hájí poskytovatele likvidačních půjček*. Online. DeníkN, 14. ledna 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1626063/vondrackova-kancelar-dal-zastupuje-poskytovatele-nevyhodnych-pujcek-jsme-pravni-stat-haji-se/?cst=443d8ce1c9c233c3f38a8017ab2a38af82241d2212638db085cc742267b68247>. [citováno 2025-09-12].

BIBEN, Martin. *Dům jako kořist. Agresivní úvěry „jedou“ i sportovní mecenáši, policie mluví o moderní lichvě a začíná jednat*. Online. Hospodářské noviny, 1. 4. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67681570-dum-jako-korist-agresivni-uvery-bdquo-jedou-ldquo-i-sportovni-mecenasi-policie-mluvi-o-moderni-lichve-a-zacina-jednat>. [citováno 2025-09-12].

BIBEN, Martin. *Chtěla splatit statisícové půjčky, ale přišla o byt za miliony. Jak funguje klondike s nemovitostmi dlužníků?*. Online. Hospodářské noviny, 2. 12. 2024. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67497730-chtela-splatit-staticove-pujcky-ale-prisla-o-byt-za-miliony-jak-funguje-klondike-s-nemovitostmi-dluzniku>. [citováno 2025-09-12].

BIBEN, Martin. *Nový typ agresivních úvěrů: míří na nemovitosti a až polovinu půjčky požerou poplatky. Ve schématu figuruje i stíhaný politik*. Online. Hospodářské noviny, 5. 5. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67719330-novy-typ-agresivnich-uveru-miri-na-nemovitosti-a-az-polovinu-pujcky-pozerou-poplatky-ve-schematu-je-stihany-politik>. [citováno 2025-09-12].

BIBEN, Martin. *Po stopě lichvy. Aťák se snaží zachránit rodinný dům a pomáhá i ostatním, agresivní úvěry se šíří jako epidemie*. Online. Hospodářské noviny, 23. 5. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67738620-po-stope-lichvy-ajtak-se-snazi-zachranit-rodinny-dum-a-pomaha-i-ostatnim-agresivni-uvery-se-siri-jako-epidemie>. [citováno 2025-09-12].

BIBEN, Martin. *Žena vyvázla z agresivního úvěru. Málem přišla o byt a zaplatila 250 tisíc za zprostředkování*. Online. Hospodářské noviny, 11. 9. 2025. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67786340-zena-vyvezla-z-agresivniho-uveru-malem-prisla-o-byt-a-zaplatila-250-tisic-za-zprostredkovani>. [citováno 2025-09-12].

Bydlete bez dluhů. Webové sídlo. Dostupné z: <https://bydletebezdluhu.cz/>. [citováno 2025-10-16].

BydlímDál.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://bydlimdál.cz/>. [citováno 2025-10-06].

CNEWS.CZ. *Tohle banka nenabídne - nebankovní půjčky ihned a pro každého*. Online. 9. 5. 2022. Dostupné z: <https://www.cnews.cz/pr-clanky/tohle-banka-nenabidne-nebankovni-pujcky-ihned-a-pro-kazdeho/>. [citováno 2025-10-16].

CreditKasa pro podnikatele. Webové sídlo. Dostupné z: <https://creditkasa.com/>. [citováno 2025-10-14].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA ARAD. *Ekonomická data ČNB*. Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad>. [citováno 2025-10-20].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA ARAD. *Metodologický list: Statistika zprostředkovatelů financování aktiv (finanční leasing, spotřebitelský úvěr, splátkový prodej, faktoring a forfaiting)*. Online. Dostupné z: https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/zfa_cs.pdf. [citováno 2025-10-20].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Seznam zprostředkovatelů financování aktiv platný k 30.06.2025*. Online. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/seznamy-instituci-pro-potreby-menove-a-financni-statistiky/seznam-zfa/. [citováno 2025-10-20].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2025*. Online. 23. 6. 2025. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-jaro-2025-00002/>. [citováno 2025-10-20].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem 2024*. Online. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/souhrne_informace_fin_trhy/zpravy_o_vykonu_dohledu/download/dnft_2024_cz.pdf. [citováno 2025-10-16].

ČESKÉ DLUHOPISY. *Nový firemní dluhopis Perfekcie Credit*. Online. Dostupné z: <https://ceskedluhopisy.cz/novy-firemni-dluhopis-perfekcie-credit/>. [citováno 2025-10-06].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Statistiky z registru ekonomických subjektů - stav k 31. 12. 2024*. Online. Dostupné z: https://csu.gov.cz/statistiky-z-registru-ekonomickych-subjektu?pocet=10&start=0&skupiny=14&razeni=-datumVydani#data-a-casove-rady_pocet-ekonomickych-subjektu-se-zjistenou-aktivitou-stav-k-31-12. [citováno 2025-10-06].

Dapex. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.uvery-expres.cz>. [citováno 2025-10-06].

Dluhová poradna. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.dluhovaporadna.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Dluhový slon. Webové sídlo. Dostupné z: <https://dluhovyslon.cz/>. [citováno 2025-10-06].

DLUHOVÝ SLON. *Nájemní bydlení*. Online. Dostupné z: <https://dluhovyslon.cz/najemni-bydleni/>. [citováno 2025-10-06].

EKONOMICKÝ MAGAZÍN. *Lidé v exekuci už nemusí přijít o střechu nad hlavou*. Online. 13. 12. 2018. Dostupné z: <https://e-news.cz/tz/lide-v-exekuci-uz-nemusi-prijit-o-strechu-nad-hlavou/>. [citováno 2025-10-06].

FiaReal s.r.o. Webové sídlo. Dostupné z: <https://vykoupimenemovitosti.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Finanční záchranáři. Webové sídlo. Dostupné z: <https://financnizachranari.cz>. [citováno 2025-10-06].

Financujeme.to. Webové sídlo. Dostupné z: <https://financujemeto.cz/>. [citováno 2025-09-26].

FINGOOD. *Anuitní vs. balonové splácení - detailní srovnání*. Online. Dostupné z: <https://www.fingood.cz/blog/anuitni-vs.-balonove-splaceni-detailni-srovnani>. [citováno 2025-10-06].

HFS s.r.o. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.hfs.cz/>. [citováno 2025-10-06].

HFS S.R.O. *Zpětný leasing nemovitostí*. Online. Dostupné z: <https://www.hfs.cz/zpetny-leasing-nemovitosti/>. [citováno 2025-10-06].

HRADILKOVÁ BÁRTOVÁ, Eliška; BEZDĚKOVÁ, Iva. *Do dvou dnů nezaplatíš a dům je pryč. Jak podniká firma, kterou zastupují politici z ANO*. Online. Deník N, 3. 2. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1639718/do-dvou-dnu-nezaplatis-a-dum-je-pryc-jak-podnika-firma-kterou-zastupuji-politici-z-ano/?cst=6b23a42cd256c79906399fcb802c6eea68b526779d172bfe91ef1aa70624e9c8>. [citováno 2025-09-12].

HRADÍLKOVÁ BÁRTOVÁ, Eliška; BEZDĚKOVÁ, Iva. *„Byznys s marnou nadějí.“ Příběh ukazuje, jak přijít o dům*. Online. Deník N, 18. 3. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1673962/cekate-pomoc-v-tezke-situaci-prijdete-o-dum-odhalujeme-skryty-byznys/?cst=3e4966f70ec295b2fd602a3337cccf12b5e733e43252d4aed5e3c48210f15634>. [citováno 2025-09-12].

HRADILKOVÁ BÁRTOVÁ, Eliška. *Smlouva s predátorskými firmami je bianco směnka na váš dům, říká expert na dluhy*. Online. Deník N, 13. 2. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1646708/predatorske->

[firmy-chteji-klienta-co-nejvic-oskubat-nebal-bych-se-to-nazvat-organizovany-zlocinem-rika-expert-na-dluhy/](#). [citováno 2025-09-12].

HYPINDEX. *Lidé postižení exekucí už nemusí přijít o střechu nad hlavou: pomáhá jim Nadační fond proti dluhové pasti*. Online. 12. 12. 2018. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/lide-postizeni-exekuci-uz-nemusi-prijit-o-strechu-nad-hlavou-pomaha-jim-nadacni-fond-proti-dluhove-pasti/>. [citováno 2025-10-06].

HYPOTÉKA BEZ BANKY. *Zpětný leasing nemovitosti*. Online. Dostupné z: <https://www.hypotekabezbanky.cz/hypoteky/oddluzeni-nemovitosti/>. [citováno 2025-10-06].

Chytrá Sova. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.chytrasova.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Institut prevence a řešení předlužení. *Seriál V exekuci*. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.institut-predluzeni.cz/v-exekuci/>. [citováno 2025-09-12].

INVESTOWN. *Družstvo POHODA II. – Voděradý*. Online. Dostupné z: <https://www.investown.cz/nemovitosti/druzstvo-pohoda-ii-voderady>. [citováno 2025-10-16].

Investown. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.investown.cz/>. [citováno 2025-10-16].

JAK BYDLET DOMA. *Investiční příležitosti*. Online. Dostupné z: <https://www.jakbydletdoma.cz/investori/>. [citováno 2025-10-06].

Jak bydlet doma. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.jakbydletdoma.cz/>. [citováno 2025-09-26].

JANOUSH, Václav. *Moderní lichváři připravují o bydlení dlužníky i jejich příbuzné. Trik je snadný*. Online. iDnes.cz, 18. 4. 2024. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/lichva-exekuce-dluhy-nemovitost-pujcka.A240417_190216_domaci_vals. [citováno 2025-10-06].

KÁBELOVÁ, Andrea. *Kolik je advokátů a kolik advokátek? Kde je koncipientů „0“?*. Online. 29. 10. 2024. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2024/10/29/kolik-je-advokatu-a-kolik-advokatek-kde-je-koncipientu-0/>. [citováno 2025-10-06].

Kdyžnebanka.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://kdyznebanka.cz/>. [citováno 2025-10-06].

KOLIKMAM.CZ. *Jak dlouho se informace v registrech uchovávají?*. Online. Dostupné z: <https://kolikmam.cz/jak-dlouho-se-informace-v-registrech-uchovavaji>. [citováno 2025-10-06].

KOMORA PLUS. *Průzkum: Bytová družstva jako cesta z dluhů?*. Online. 27. 4. 2022. Dostupné z: <https://www.komoraplus.cz/2022/04/27/pruzkum-bytova-druzstva-jako-cesta-z-dluhu/>. [citováno 2025-10-06].

KRAKEN.SLV.CZ. *Databáze soudních rozhodnutí*. Online. Dostupné z: <https://kraken.slv.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Kupzpět.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://kupzpet.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Kvulibydleni.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://kvulibydleni.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Leasing Invest a.s. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.leasinginvest.cz/>. [citováno 2025-10-06].

METRO. *Co je to zpětný výkup nemovitosti?*. Online. 11. 2. 2021. Dostupné z: https://www.metro.cz/metrolive/co-je-to-zpetny-vykup-nemovitosti.A210211_090628_metro-life_hradr. [citováno 2025-10-16].

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Počty podnikajících fyzických osob a živnostenských oprávnění dle pohlaví*. Online. Dostupné z: <https://mpo.gov.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/pocty-podnikajicich-fyzickych-osob-a-zivnostenskych-opravneni-dle-pohlavi--225455/>. [citováno 2025-10-06].

MMGFG A. S. *Nadace Boj s dluhy, z.s.* Online. Dostupné z: <https://www.mmgfg.cz/nadace-boj-s-dluhy/>. [citováno 2025-10-06].

MMGFG A. S. *Oddlužení.* Online. Dostupné z: <https://www.mmgfg.cz/oddluzeni/>. [citováno 2025-09-06].

Můj domov GROUP a.s. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.mujsdomovgroup.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Nadační fond proti dluhové pasti. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.nfpdp.cz/>. [citováno 2025-10-06].

NAVYKUP. *Zpětný leasing nemovitosti.* Online. Dostupné z: <https://navykup.cz/sluzby/zpetny-leasing-nemovitosti/>. [citováno 2025-10-06].

NEDLUŽÍM STÁTU. *Výpis z centrální evidence exekucí CEE.* Online. Dostupné z: <https://www.nedluzimstatu.cz/soukrome-dluhy/>. [citováno 2025-10-16].

PerfectInvest. Webové sídlo. Dostupné z: <https://perfekcie.cz/>. [citováno 2025-10-16].

Podnikanicz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.podnikani.cz/>. [citováno 2025-10-16].

POLICIE ČR. *Kriminalita.* Online. Dostupné z: <https://policie.gov.cz/statistiky-kriminalita.aspx>. [citováno 2025-10-06].

POSPÍCHAL, Tobiáš; DÁMKOVÁ, Marie; BEZDĚKOVÁ, Iva. *Telefon nebral, k soudu nepřišel. Nakonec starosta z ANO o obhajobě likvidačních půjček promluvil.* Online. Deník N, 16. 1. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1627395/telefon-nebral-k-soudu-neprišel-nakonec-starosta-z-ano-o-obhajobe-likvidacnich-pujcek-promluvil/?cst=5800529c20b4c5bae79fdc9e1184b2b695c65727817f8c483824f0dbf25fdead>. [citováno 2025-09-12].

PRAG INVESTMENT GROUP A.S. *Informace pro investory.* Online. Dostupné z: <https://pragig.cz/wp-content/uploads/2022/08/prag-ig-prezentace-dluhopisu-11-6-2025.pdf>. [citováno 2025-10-06].

PRAG INVESTMENT GROUP A.S. *Přímé nemovitostní investice.* Online. Dostupné z: <https://pragig.cz/chci-investovat/prime-nemovitostni-investice/>. [citováno 2025-10-06].

PRCHAL, Lukáš; BEZDĚKOVÁ, Iva. *„Vypadá to blbě.“ Babiš kritizuje Vondráčka za to, že hájí byznys s likvidačními půjčkami.* Online. Deník N, 15. 1. 2025. Dostupné z: <https://denikn.cz/1626492/vypada-to-blbe-babis-kritizuje-vondracka-za-to-ze-haji-byznys-s-likvidacnimi-pujckami/?cst=b45b42ae4d0480e9e859d4b76e6acc2174b677590dc3e552497a7aa5802d9408>. [citováno 2025-09-12].

PUJCKA-NEMOVITOST.CZ. *Zpětný odkup nemovitosti.* Online. Dostupné z: <https://www.pujcka-nemovitost.cz/zpetny-odkup-nemovitosti>. [citováno 2025-10-06].

REPORTÉŘI ČT. 22. září – *Pomoc na dno.* Online. 2025. Dostupné z: https://www.ceskatelevize.cz/porady/1142743803-reporteri-ct/225452801240027/?fbclid=IwY2xjawNCFcNleHRuA2FibQIxMABicmlkETfzBFFzMDFRZ3RUMIJYTgk5AR5hwCYEarvEPFMPRPgQqDCD6fh2ecoxOknd89JtWBFu7SZO31d_3Bstk8uY3w_aem_wIYl1thXRpqIbZF02WmkCg. [citováno 2025-09-25].

SOLUS. *Často kladné dotazy – Registry SOLUS.* Online. Dostupné z: <https://www.solus.cz/nejcastejsi-dotazy/registry/>. [citováno 2025-10-06].

Soukromá půjčka. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.soukromapujcka.cz>. [citováno 2025-10-06].

Stavební a rozvojové družstvo POHODA. Webové sídlo. Dostupné z: <https://druzstvo-pohoda.cz/>. [citováno 2025-10-06].

ŠARÍKOVÁ, Monika. *Zpětný leasing: Co to je?*. Online. Srovnejto.cz, 14. 3. 2020. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/zpetny-leasing-co-to-je/>. [citováno 2025-10-06].

ŠIMEK, Tomáš. *Vše, co potřebujete vědět o zpětném leasingu nemovitosti*. Online. Remax Delux, 29. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-27-6-2022>. [citováno 2025-10-06].

ŠTURMOVÁ, Barbora. *Komu patří Česko: Chtěli zachránit svůj dům, stejně o něj přišli. Družstvo využilo lidi ve finanční nouzi*. Online. Investigace.cz, 22. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.investigace.cz/jak-bydlet-doma/>. [citováno 2025-10-08].

ŠTURMOVÁ, Barbora. *Komu patří Česko: Šmejdu s bydlením se v Česku daří*. Online. Investigace.cz, 23. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.investigace.cz/smejdi-s-bydlenim/?fbclid=IwAR03jIfU8r2oVswuaiZrQdWUJFTC9EkQGu9i8WUW9Oqbhs1QH1bFUDiHot0>. [citováno 2025-09-12].

Záchrana bydlení. Webové sídlo. Dostupné z: <https://zachrana-bydleni.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Zachráníme bydlení.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://zachranimebydleni.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Záchranná síť. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.zachrannasit.cz/>. [citováno 2025-10-06].

ZÁCHRANNÁ SÍŤ. *Zpětný výkup nemovitosti*. Online. Dostupné z: <https://www.zachrannasit.cz/zpetny-odkup>. [citováno 2025-10-06].

Zbavit se dluhu. Webové sídlo. Dostupné z: <https://www.zbavitsedluhu.cz/>. [citováno 2025-10-06].

ZBRYNDY.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://zbryndy.cz/>. [citováno 2025-10-06].

ZONKY.CZ. *Úvěrové podmínky*. Online. 18. 10. 2023. Dostupné z: <https://www.zonky.cz/file-download/172-uverove-podminky.pdf>. [citováno 2025-10-06].

ZPASTI.CZ Zpětný leasing. Online. Dostupné z: <https://zpasti.cz/zpetny-leasing>. [citováno 2025-10-06].

1ZL.cz. Webové sídlo. Dostupné z: <https://1zl.cz/>. [citováno 2025-10-06].

Akce:

Závěry ze semináře ČBA na téma CCD II: změny v úvěrech a jejich dopady, 29. 5. 2024, Praha.

Seznam příloh

Příloha 1 Orientační přehled poskytovatelů a zprostředkovatelů financování, u nichž byly zaznamenány predátorské praktiky	167
Příloha 2 Nabídky zpětného leasingu nemovitosti lidem s finančními problémy	168
Příloha 3 Export ze systému ČNB ARAD	170

Příloha 1: Orientační přehled poskytovatelů a zprostředkovatelů financování, u nichž byly zaznamenány predátorské praktiky

ACEMA Credit Czech, a.s.	LADYBUGGY s.r.o.
ACRASIA s.r.o.	Lembas s.r.o.
Aktivafin s.r.o.	Lucrum Capital s.r.o.
American Credit s.r.o.	Magnuss Estate s.r.o.
Assets MGM s.r.o.	MAN CREDIT s.r.o.
ASTRA FINANCE s.r.o.	MMGFG Services and consulting s.r.o.
ateca consulting s.r.o.	MONTY INVEST s.r.o.
Bytová družstva Jak bydlet doma	Nitram Credit s.r.o.
C4B Capital s.r.o. (dříve Perfekcie Capital s.r.o.)	Nonstop Capital s.r.o.
CFIG Real Estate a.s.	Office Distribution s.r.o.
CFIG SE	Optimum Money s.r.o.
COLETTE INVESTMENT s.r.o.	Pelko real a.s.
CreditKasa s.r.o.	Perfekcie Credit s.r.o.
Diamond Credit s.r.o.	PFG Reality I s.r.o.
Finance 4 Business s.r.o.	PRAG Investment Group a.s.
Fintona Invest a.s.	PS & JA INVESTMENT s.r.o.
Fundraisy consult s.r.o.	RDZ servis group, s.r.o.
Fundraisy s.r.o.	Rentilus s.r.o.
Charles Bridge Investments, s.r.o.	RETIMMO Project Beta, a.s.
IMedik s.r.o.	RP financial services s.r.o.
ISvision s.r.o.	Sarasota s.r.o.
KAPE Invest s.r.o.	SOLUM Investment s.r.o.
Kolio Corporation, s.r.o.	STAVEBNÍ A ROZVOJOVÉ DRUŽSTVO POHODA
KoRo Medics s.r.o.	Stavební a rozvojové Družstvo POHODA II.
Korvus corporation S.E.	UNIDEBT Czech SE
	Wolf trade s.r.o.

Zahrnutí určitého subjektu do tohoto seznamu nutně nevypovídá o tom, že by určité jednání tohoto subjektu mohlo být hodnoceno jako protiprávní či trestné z pohledu orgánů, které jsou o tom oprávněny závazně rozhodnout. Zároveň nelze vyloučit, že některé subjekty mohly od zmíněných praktik v mezidobí upustit. Cílem uvedení subjektu v tomto seznamu není jeho dehonestace či vyloučení z právního styku, ale snaha upozornit veřejnost, že v určitých případech je třeba s přihlédnutím k dřívějším zkušenostem dbát zvýšené opatrnosti.

Příloha 2: Nabídky zpětného leasingu nemovitosti lidem s finančními problémy

Seznam dohledaných webů k 31. 10. 2025

	Poskytovatelé	Webové stránky	Nabízí také půjčku / úvěr na IČO?
1	zpasti.cz	https://zpasti.cz/zpetny-leasing	ne
2	dluhovyslon.cz	https://dluhovyslon.cz/	ano
3	vykoupimenemovitosti.cz	https://vykoupimenemovitosti.cz/vykup-nemovitosti-v-exekuci.php	ne
4	kdyznebanka.cz	https://kdyznebanka.cz/	ano
5	kupzpet.cz	https://kupzpet.cz/	ne
6	nemovitostnileasing.cz	https://www.nemovitostnileasing.cz/#services	ano
7	navykup.cz	https://navykup.cz/sluzby/zpetny-leasing-nemovitosti/	ne
8	pujcka-nemovitost.cz	https://www.pujcka-nemovitost.cz/zpetny-odkup-nemovitosti	ano
9	hfs.cz	https://www.hfs.cz/zpetny-leasing-nemovitosti/	ano
10	hypotekabezbanky.cz	https://www.hypotekabezbanky.cz/hypoteky/oddluzeni-nemovitosti/	ano
11	zachrana-bydleni.cz	https://zachrana-bydleni.cz/nabidka-financnich-planu/	ano
12	zbavitsedluhu.cz	https://www.zbavitsedluhu.cz/	ne
13	financnizachranari.cz	https://financnizachranari.cz/zpetny-odkup/	ano
14	zachrannasit.cz	https://www.zachrannasit.cz/zpetny-odkup	ne
15	zachranimebydleni.cz	https://zachranimebydleni.cz/	ne
16	bydlimdal.cz	https://bydlimdal.cz/	ne
17	mmgfg.cz	https://www.mmgfg.cz/	ne
18	jakbydletdoma.cz	https://www.jakbydletdoma.cz/	ne
19	remaxdelux.cz	https://www.remaxdelux.cz/okamzity-vykup	ne
20	1ZL.cz	https://1zl.cz/	ne
21	druzstvo-pohoda.cz	https://druzstvo-pohoda.cz/	ne
22	unidebt.cz	https://unidebt.cz/	ne
23	pnholding.cz	https://www.pnholding.cz/zpetny-leasing/	ne
24	fernebankovka.cz	https://fernebankovka.cz/zpetny-leasing-nemovitosti/	ano
25	rifas.cz	https://www.rifas.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-50	ne
26	vykupnemovitostipraha.cz	https://vykupnemovitostipraha.cz/zpusoby-oddluzeni/	ne
27	cmns.cz	https://www.cmns.cz/zpetny-leasing-nemovitosti	ano
28	zacnetejinak.cz	https://zacnetejinak.cz/zpetny-leasing-nemovitosti	ne
29	dumdluhu.cz	https://dumdluhu.cz/	ano
30	jisty-domov.cz	https://jisty-domov.cz/	ne
31	zbryndy.cz	https://zbryndy.cz/	ne
32	zastav-drazbu.cz	https://zastav-drazbu.cz/	ano
33	finshield.cz	https://finshield.cz/zpetny-leasing-nemovitosti/	ne
34	zpetnyleasing.cz	https://zpetnyleasing.cz/	ne
35	safe-finance.cz	https://www.safe-finance.cz/zpetny-leasing/	ano
36	poradimesuverem.cz	https://www.poradimesuverem.cz/zpetny-leasing	ano
37	goldbanking.cz	https://goldbanking.cz/nase-sluzby/zpetny-leasing/	ano

38	amkfinance.cz	https://www.amkfinance.cz/nemovitosti.html	ano
39	vykup-nemovitosti.cz	https://www.vykup-nemovitosti.cz/zpetny-odkup-a-leasing/	ne
40	leasinginvest.cz	https://www.leasinginvest.cz/zpetny-leasing-nemovitosti/	ne
41	kvulibydleni.cz	https://kvulibydleni.cz/sluzby/	ne
42	zustavate.cz	https://zustavate.cz/	ne
43	spolehlivevykupy.cz	https://www.spolehlivevykupy.cz/zpetny-leasing-nemovitosti/	ne
44	doktorcredit.cz	https://doktorcredit.cz/zpetny-leasing-nemovitosti-2/	ano
45	vykup-nemovitosti.online	https://vykup-nemovitosti.online/vykup-nemovitosti-s-najmem.php	ne
46	nemovitostnaleasing.cz	https://nemovitostnaleasing.cz/	ne
47	moneymont.cz	http://moneymont.cz/zpetny-leasing-nemovitosti	ano
48	cashmoney.cz	http://www.cashmoney.cz/zpetny-leasing-na-nemovitost/	ne
49	ferovyprodej.cz	https://ferovyprodej.cz/article1-4144	ne
50	chcisplatit.cz	https://www.chcisplatit.cz/sluzby/oddluzeni-nemovitosti	ne
51	zpetny-leasing-nemovitosti.cz	https://zpetny-leasing-nemovitosti.cz/	ne
52	ferpujcky.cz	https://www.ferpujcky.cz/zpetny-leasing-nemovitosti/	ano
53	revestio.cz	https://revestio.cz/jak-funguje-financovani-nemovitosti-soukromym-investorem/	ano
54	isinvest.cz	https://isinvest.cz/zpetny-leasing/	ano
55	rychleprodatnemovitost.cz	https://rychleprodatnemovitost.cz/zpetny/	ne
56	dako-finance.cz	https://dako-finance.cz/zpetny-leasing/	ano
57	realityd1.cz	https://realityd1.cz/zpetny-leasing.html	ne
58	jncgcredit.cz	https://www.jncgcredit.cz/zpetny-odkup-nemovitosti/	ano
59	heuris.cz	https://heuris.cz/cz/zpetny-leasing	ano
60	bonitapartner.cz	https://bonitapartner.cz/	ano
61	vecifinancni.cz	https://www.vecifinancni.cz/sluzby/zpetny-leasing-nemovitosti	ne
62	vykupy-reality.cz	https://vykupy-reality.cz/zpetny-leasing-nemovitosti.php	ne
63	vykupyonline.cz	https://vykupyonline.cz/blog/zpetny-leasing-nemovitosti.php	ne
64	refipo.cz	https://refipo.cz/sluzby/zpetny-leasing-nemovitosti/	ano
65	chcesfinance.cz	https://www.chcesfinance.cz/zpetny-leasing/	ano
66	nebankovni-hypoteka-cz.cz	https://nebankovni-hypoteka-cz.cz/zpetny-leasing/	ano
67	pujckahotove.cz	https://www.pujckahotove.cz/zpetny-leasing-nemovitosti/	ano
68	ferovereseni.cz	https://ferovereseni.cz/	ne
69	bezpecnasplatka.cz	https://bezpecnasplatka.cz/zpetny-odkup-nemovitosti/	ano
70	acema.cz	https://acema.cz/podnikatelske-uvery/zpetny-leasing-nemovitosti/	ano
71	pujcime-vam.webnode.cz	https://pujcime-vam.webnode.cz/zpetny-leasing-/	ano
72	jrnetcentrumoddluzeni.webnode.cz	https://jrnetcentrumoddluzeni.webnode.cz/exekuce/zpetny-leasing-bytu/	ano
73	uverprovas.webnode.cz	https://uverprovas.webnode.cz/sluzby/zpetny-leasing-nemovitosti/	ano

Příloha 3: Export ze systému ČNB ARAD

www.cnb.cz/arad

Exportováno: 29.10.2025 13:40:36

Vybrané ukazatele

	Zprostředkovatelé financování aktiv - Poskytnuté půjčky: Čtvrtletní, Zprostředkovatelé financování aktiv celkem, Rezidenti - Domácnosti, Splatnost celkem, Bez dalšího rozdělení * (mil. CZK)	Zprostředkovatelé financování aktiv - Poskytnuté půjčky: Čtvrtletní, Zprostředkovatelé financování aktiv celkem, Rezidenti - Domácnosti, Splatnost celkem, Na spotřebu * (mil. CZK)	Zprostředkovatelé financování aktiv - Poskytnuté půjčky: Čtvrtletní, Zprostředkovatelé financování aktiv celkem, Rezidenti - Domácnosti, Splatnost celkem, Na bydlení * (mil. CZK)	Zprostředkovatelé financování aktiv - Poskytnuté půjčky: Čtvrtletní, Zprostředkovatelé financování aktiv celkem, Rezidenti - Domácnosti, Splatnost celkem, Ostatní * (mil. CZK)
30.06.2025	78 101,77	58 230,21	140,88	19 730,68
31.03.2025	77 540,25	57 864,98	160,54	19 514,72
31.12.2024	74 404,19	54 976,68	173,29	19 254,23
30.09.2024	75 037,23	55 979,52	190,53	18 867,18
30.06.2024	74 310,21	55 485,49	202,29	18 622,43
31.03.2024	72 869,78	54 341,84	216,92	18 311,02
31.12.2023	69 016,19	50 499,68	216,50	18 300,01
30.09.2023	68 213,53	49 893,14	227,61	18 092,78
30.06.2023	67 388,63	49 121,12	240,56	18 026,95
31.03.2023	66 216,73	48 107,09	258,25	17 851,39
31.12.2022	65 644,14	47 321,13	267,25	18 055,75
30.09.2022	65 611,59	47 351,05	286,07	17 974,48
30.06.2022	65 770,59	47 397,82	302,31	18 070,46
31.03.2022	65 257,69	47 153,82	332,38	17 771,49
31.12.2021	62 803,04	47 755,01	354,35	14 693,68
30.09.2021	62 314,29	47 519,15	380,43	14 414,71
30.06.2021	62 551,49	47 628,58	418,14	14 504,77
31.03.2021	62 862,87	48 154,37	444,45	14 264,05
31.12.2020	61 199,75	48 586,90	661,54	11 951,31
30.09.2020	63 398,68	50 572,61	669,32	12 156,76
30.06.2020	64 216,34	51 299,64	695,80	12 220,90
31.03.2020	65 435,51	52 300,65	699,75	12 435,11
31.12.2019	66 856,40	52 559,48	695,45	13 601,47
30.09.2019	67 465,97	53 110,35	721,87	13 633,74
30.06.2019	67 386,45	53 198,64	755,58	13 432,22
31.03.2019	65 334,37	53 172,35	808,77	11 353,24
31.12.2018	62 516,62	53 208,31	818,40	8 489,91
30.09.2018	62 463,46	53 865,59	873,86	7 724,01
30.06.2018	62 808,19	54 059,44	916,54	7 832,21
31.03.2018	62 406,43	53 891,75	1 016,19	7 498,49
31.12.2017	62 792,71	54 093,93	1 080,33	7 618,44
30.09.2017	62 652,85	53 277,02	403,54	8 972,29
30.06.2017	62 060,73	52 644,61	412,76	9 003,36
31.03.2017	61 530,41	52 346,97	434,22	8 749,21

31.12.2016	62 728,69	53 709,94	29,15	8 989,60
30.09.2016	62 899,53	53 629,26	19,82	9 250,45
30.06.2016	62 277,14	52 810,48	21,77	9 444,88
31.03.2016	62 344,44	53 126,88	21,78	9 195,78
31.12.2015	59 657,25	50 190,78	220,54	9 245,93
30.09.2015	58 230,54	48 989,21	3,48	9 237,85
30.06.2015	57 853,52	48 680,71	3,87	9 168,93
31.03.2015	75 333,48	65 837,45	553,78	8 942,24
31.12.2014	77 173,59	68 156,60	574,07	8 442,93
30.09.2014	79 061,17	69 770,44	731,41	8 559,32
30.06.2014	78 157,34	68 581,61	769,53	8 806,20
31.03.2014	75 912,41	66 089,96	812,37	9 010,08
31.12.2013	75 140,43	64 910,75	845,45	9 384,24
30.09.2013	75 610,06	65 457,65	879,44	9 272,97
30.06.2013	77 942,65	67 456,13	903,09	9 583,43
31.03.2013	79 022,90	68 142,64	937,20	9 943,06
31.12.2012	78 028,88	66 472,11	991,94	10 564,83
30.09.2012	78 300,92	66 260,14	1 019,27	11 021,51
30.06.2012	78 960,31	66 304,85	1 050,47	11 605,00
31.03.2012	77 975,07	65 037,27	1 064,95	11 872,85
31.12.2011	82 190,82	68 146,46	1 168,49	12 875,87
30.09.2011	82 891,05	68 460,99	1 186,38	13 243,68
30.06.2011	84 179,73	69 095,92	1 209,89	13 873,91
31.03.2011	83 096,26	67 622,18	1 245,00	14 229,08
31.12.2010	79 071,16	63 961,28	1 168,47	13 941,42
30.09.2010	79 547,27	63 995,43	1 219,35	14 332,50
30.06.2010	91 061,33	77 195,96	1 235,18	12 630,20
31.03.2010	116 732,81	102 657,77	1 285,01	12 790,03
31.12.2009	125 199,94	110 127,39	1 366,83	13 705,72
30.09.2009	129 600,78	112 866,11	1 421,88	15 312,80
30.06.2009	138 251,43	120 705,02	1 472,56	16 073,84
31.03.2009	147 967,89	131 782,19	1 509,56	14 676,14
31.12.2008	154 277,28	137 130,27	1 500,23	15 646,78
30.09.2008	148 759,77	131 037,88	1 453,70	16 268,19
30.06.2008	148 481,62	129 557,47	1 351,17	17 572,98
31.03.2008	141 241,83	123 070,83	1 234,91	16 936,09
31.12.2007	149 059,30	128 497,71	1 118,10	19 443,49
30.09.2007	132 007,61	114 892,37	1 034,55	16 080,69
30.06.2007	126 564,96	109 763,20	939,45	15 862,31
31.03.2007	120 939,55	105 383,73	833,74	14 722,09
31.12.2006	114 797,91	100 279,69	766,87	13 751,35
30.09.2006	109 050,77	94 834,56	715,69	13 500,52
30.06.2006	108 167,27	96 012,57	625,00	11 529,71
31.03.2006	103 921,54	91 654,04	554,48	11 713,02
31.12.2005	105 049,28	92 487,85	530,08	12 031,35