

## Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)

### A. Obecná část

#### 1. Zhodnocení platného právního stavu, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

V současné době neexistuje žádný zákon, který by přímo upravoval poskytování realitního zprostředkování. Veškeré záležitosti týkající se vstupu nových subjektů na realitní trh jsou řešeny pouze v rámci zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Od roku 2008 je „realitní činnost“ (kam spadá i realitní zprostředkování) zařazena v příloze č. 4 živnostenského zákona mezi 79 oborů činností náležejících do živnosti volné pod položkou č. 58 „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“.

Živnost volná je v tomto zákoně definována v § 25: „Živnost volná je živnost opravňující k výkonu činností, pro jejichž provozování tento zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění pro živnost volnou musí být splněny všeobecné podmínky provozování živnosti (§ 6 odst. 1) a u podnikatele ani u odpovědného zástupce, je-li ustanoven, nesmí trvat překážka provozování živnosti (§ 8 a § 11 odst. 3)“.

Všeobecnými podmínkami dle tohoto zákona jsou:

- a) plná svéprávnost, kterou lze nahradit přivolením soudu k souhlasu zákonného zástupce nezletilého k samostatnému provozování živnosti,
- b) bezúhonnost.

K získání živnostenského oprávnění k provozování realitní činnosti tak není třeba podle současné právní úpravy splnění žádných zvláštních podmínek. Žádné speciální podmínky pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele nejsou stanoveny ani v žádném jiném zákoně.

Za nedostatečnou a nevyhovující je stávající právní úprava považována zejména z následujících důvodů:

- klient není dostatečně chráněn, nemá např. možnost ověřit si, zda jedná s osobou odborně způsobilou,
- vzhledem k absenci povinného pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele se klienti, kterým realitní zprostředkovatel způsobil škodu, obtížně domáhají její náhrady,
- významná část realitních zprostředkovatelů nenaplnuje očekávání klientů, když aktivity těchto realitních zprostředkovatelů cílí především na rychlé zajištění vlastní zprostředkovatelské provize bez ohledu na to, zda k realizaci realitního obchodu dojde či nikoliv, případně bez ohledu na kvalitu realitního zprostředkování. K tomuto nedostatku významně přispívá chybějící specifická úprava zprostředkovatelské smlouvy přímo pro účely realitního zprostředkování,
- realitní zprostředkování je obecně považováno za službu, u které, má-li být poskytována na profesionální úrovni, je nezbytné, aby tuto činnost vykonávaly osoby s nezbytnými odbornými znalostmi. Současná právní úprava však žádné parametry profesní odbornosti nenastavuje, což významně přispívá k tomu, že se mezi realitními zprostředkovateli vyskytuje velký počet neodborníků,

- samotné realitní zprostředkování není jasně definováno. Realitní zprostředkovatelé nemají jasně definovaná svá práva a povinnosti související z realizace realitního obchodu.

Na rovnost mužů a žen nemá platná právní úprava přímé ani zprostředkované dopady, nevede k diskriminaci pohlaví, nerozlišuje ani nezvýhodňuje jedno z nich, nestanovuje pro ně odlišné podmínky a rovněž ve vztahu k zákazu diskriminace z jakéhokoli jiného důvodu nemá jiný dopad.

## **2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy je obsahem Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace (RIA), která detailně popisuje důvody pro přijetí nového zákona o realitním zprostředkování.

Navrhovaná právní úprava se žádným způsobem nedotýká problematiky rovnosti mužů a žen, když mezi nimi nijak nerozlišuje.

Realitní zprostředkovatelé jsou v současné době ve vztahu k zákazu diskriminace vázáni zákonem č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## **3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku**

Nezbytnost přijetí navrhované právní úpravy vychází především ze záměru řešit problémy definované již ve věcném záměru zákona o realitním zprostředkování, který byl schválen vládou usnesením ze dne 18. ledna 2016 č. 20.

Mezi nedostatky stávajícího stavu patří:

- a) chybějící pravidla pro výkon realitního zprostředkování, nízká či zcela chybějící odborná kvalifikace osob vykonávajících tuto činnost, nízká konkurenceschopnost v rámci evropského trhu,
- b) nedostatečná ochrana klientů a neúčinná kontrola realitních zprostředkovatelů,
- c) chybějící definice realitního zprostředkování včetně specifické úpravy zprostředkovatelské smlouvy (pro tento účel),
- d) nedůvěra v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů.

Hlavním motivem pro přijetí nové právní úpravy je zejména snaha o vyšší ochranu spotřebitele, jakožto účastníka realitního obchodu realizovaného za účasti realitního zprostředkovatele. Snahu o ochranu spotřebitele v rámci realitního zprostředkování podpořila i vláda, když vytvoření zákona o realitním zprostředkování zařadila jako jeden z úkolů v materiálu Priority spotřebitelské politiky 2015 – 2020, který byl schválen usnesením vlády ze dne 7. ledna 2015 č. 5.

Řada obdobných profesí jako např. pojišťovací zprostředkovatelé nebo zprostředkovatelé spotřebitelských úvěrů, mají zákonem nastaveny přísné podmínky, za kterých mohou svou činnost provozovat. Realitní zprostředkování je z hlediska možných dopadů na klienta v některých ohledech často rizikovější činností než výše uvedené profese a přesto nepodléhá žádné speciální právní úpravě. Realitní obchody jsou často velmi složité a úspěšné dokončení každého obchodu, který je s ohledem na charakter nemovitých věcí pokaždé jedinečný, vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí, kterou však dnes podstatná část realitních zprostředkovatelů nemá. V konečném důsledku vede tento stav k neustále se opakujícím

problémům, které mají často pro klienty zásadní důsledky. V některých případech klienti vinnou realitního zprostředkovatele přijdou jak o nemovitost, tak i o výnos z jejího prodeje. Nízká odborná způsobilost realitních zprostředkovatelů, chybějící povinnost pojištění a úprava vzájemných vztahů mezi realitním zprostředkovatelem a jeho klientem pouze na základě obecných předpisů (bez zohlednění specifik tohoto oboru podnikání) vedou k velmi nízké důvěře v realitního zprostředkovatele ze strany zájemců, což se v konečném důsledku projevuje v poklesu tržeb realitních zprostředkovatelů a snižování počtu realitních obchodů realizovaných za jejich účasti.

Hlavním důvodem pro přijetí navrhované právní úpravy je tedy především ochrana klienta. Mezi další důvody patří zejména:

- kultivace podmínek pro poskytování realitního zprostředkování, kdy řada nepoctivých subjektů podniká na úkor profesionálních realitních zprostředkovatelů,
- sblížení podmínek pro poskytování realitního zprostředkování v ČR s ostatními státy EU, kde je tato činnost zpravidla upravena zvláštními zákony a pro její poskytování jsou nastavena jasná pravidla. V důsledku toho lze očekávat i zvýšení konkurenceschopnosti českých realitních zprostředkovatelů na jednotném evropském trhu.

Odůvodnění nezbytnosti navrhované právní úpravy je podrobně popsáno v Závěrečné zprávě z hodnocení dopadů regulace (RIA).

#### **4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky**

Navrhovaný zákon je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

Navrhovaný zákon respektuje vlastnické právo a jeho zákonnou ochranu jakož i jeho ochranu před zneužitím z důvodu prospěchu jiného v souladu s Ústavním zákonem, článkem 11 Listiny základních práv a svobod. Navržená úprava nevylučuje v souladu s článkem 26 Listiny základních práv a svobod nikoho z možnosti vykonávat realitní zprostředkování (podnikat), z pohledu odborné způsobilosti jako podmínky pro výkon této činnosti. Návrh zákona počítá i s variantou, která umožní získat potřebnou odbornou způsobilost i osobě se základy vzdělání. Návrh zákona stanoví podmínky pro výkon realitního zprostředkování, které respektují základní práva a svobody všech zúčastněných stran a zároveň vytváří předpoklady a respektují rovný přístup pro všechny strany (článek 1 Listiny základních práv a svobod).

#### **5. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie a judikaturou soudních orgánů Evropské unie**

Problematika realitního zprostředkování není komplexně řešena mezinárodním právem ani právem Evropské unie.

Předpisy Evropské unie, judikatura soudních orgánů Evropské unie a obecné právní zásady práva Evropské unie se na danou oblast vztahují pouze částečně, jedná se o:

- **SMLOUVU O FUNGOVÁNÍ EVROPSKÉ UNIE (KONSOLIDOVANÉ ZNĚNÍ)**  
K problematice řešené v návrhu zákona o realitním zprostředkování se vztahuje především článek 49, článek 56 a 57.

Věcné řešení uvedené v návrhu zákona o realitním zprostředkování předpokládá zajištění požadavků stanovených výše uvedenými články Smlouvy o fungování EU tak, aby nedocházelo k neoprávněnému omezení práva usazování, stejně tak jako k omezení práva

při zřizování zastoupení, poboček a dceřiných společností a také zákazu volného pohybu služeb.

- **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu**, která v odůvodnění, bod č. 56, uvádí:

„Podle judikatury Soudního dvora představují veřejné zdraví, **ochrana spotřebitele**, zdraví zvířat a ochrana městského prostředí **naléhavé důvody obecného zájmu. Tyto naléhavé důvody mohou ospravedlnit použití povolovacích režimů a jiných omezení.** Avšak žádný takový povolovací režim či omezení by neměly diskriminovat na základě státní příslušnosti. Rovněž by měly vždy být respektovány zásady nezbytnosti a přiměřenosti.“

Navrhovaný zákon v souladu s požadavky čl. 9 a 10 uvedené směrnice nediskriminuje poskytovatele, povolovací režim ve formě vázané živnosti představuje jednu z nejméně zatěžujících variant. Jeho zavedení je opodstatněno naléhavým důvodem obecného zájmu, který spočívá v ochraně klienta (spotřebitele) před možnými nepříznivými důsledky výkonu činnosti realitních zprostředkovatelů. Dle Analýzy současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrhu variant řešení, kterou zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj v květnu 2012, dochází za stávajícího právního stavu k poškozování klientů. Základním problémem je především nedostatečná znalost základních principů fungování realitních obchodů a technických záležitostí souvisejících s nemovitostmi, které způsobují, že klienti jsou v současnosti realitními zprostředkovateli často uváděni v omyl. Problémem je také nedostatečná znalost právních předpisů souvisejících s výkonem činnosti, neznalost zásad fungování katastru nemovitostí, neznalost základních technických pojmů souvisejících s předmětem zprostředkování (zastavěná plocha, podlahová plocha, obytná plocha atd.) a z toho plynoucí poskytování nepravdivých či neúplných informací, neznalost daňových předpisů a povinností z nich vyplývajících, chybějící znalosti z oblasti základů stavitelství. Nízká odbornost poskytovatelů služeb vede k vysokému počtu soudních sporů a ke zvyšování nedůvěry veřejnosti ve vztahu ke službám stávajících realitních zprostředkovatelů.

Věcné řešení uvedené v návrhu zákona o realitním zprostředkování počítá s plným zohledněním kritérií, jak jsou uvedena v čl. 10 výše uvedené směrnice, který zpřesňuje podmínky pro udělení povolení. Kritéria, na kterých je navržený povolovací režim založen, jsou nediskriminační, neboť umožňují rovný přístup k výkonu činnosti realitního zprostředkovatele pro všechny subjekty. Nastavení těchto kritérií je přiměřené, neboť - jak již bylo uvedeno výše - i přestože vázaná živnost představuje určitou formu regulace, jedná se o formu, kterou lze označit jako nejméně zatěžující a která současně přiměřeným způsobem přispívá k naplnění cíle obecného zájmu, kterým je ochrana klienta (spotřebitele). Navržená kritéria lze definovat jako jasná a jednoznačná, objektivní, předem zveřejněná a přístupná tak, že při jejich aplikaci je vyloučeno uplatnění diskreční pravomoci příslušných orgánů svévolným způsobem.

Zapojení do systému IMI v rámci správní spolupráce s kompetentními orgány ostatních členských států bude zajištěno.

Návrh zákona o realitním zprostředkování počítá se zohledněním požadavků uvedených v čl. 16 a násl. výše uvedené směrnice. Zákon především respektuje právo poskytovatelů poskytnout služby v jiném členském státě, než je stát, v němž jsou usazeni. V souladu s odst. 1 třetím pododstavcem zejména není v návrhu zákona přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon podmíněn na území ČR žádnými požadavky, které by nedodržovaly zásady nepřipustnosti diskriminace, nezbytnosti, přiměřenosti.

Návrh zákona počítá se zavedením povinného pojištění profesní odpovědnosti realitního zprostředkovatele. Tímto krokem bude zajištěna vyšší ochrana klientů a jejich majetku. Navržené pojištění profesní odpovědnosti je přiměřené povaze a rozsahu rizika.

- **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2011/83/EU ze dne 25. října 2011 o právech spotřebitelů, kterou se mění směrnice Rady 93/13/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 1999/44/ES, a zrušuje směrnice Rady 85/577/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, která v odůvodnění, bod č. 56, uvádí:**

„Smlouvy týkající se převodu nemovitého majetku nebo práv k němu, nebo vzniku či nabývání nemovitého majetku nebo práv k němu, smlouvy týkající se výstavby nových budov, podstatné přestavby stávajících budov, jakož i smlouvy týkající se pronájmu bytových prostor pro obytné účely již ve vnitrostátních právních předpisech podléhají řadě zvláštních požadavků. Tyto smlouvy zahrnují například prodej dosud nepostavených nemovitostí a splátkový prodej. Ustanovení této směrnice nejsou pro tyto smlouvy vhodná, a proto by se na takové smlouvy vztahovat neměla. Podstatná přestavba je taková přestavba, která je srovnatelná s výstavbou nové budovy, jako například v případě, je-li zachováno pouze průčelí původní budovy. **Do oblasti působnosti této směrnice by měly být zahrnuty** smlouvy o poskytování služeb týkající se zejména výstavby přístaveb k budovám (například garáž nebo veranda) a oprav a renovace budov v případech, kdy se nejedná o podstatnou přestavbu, jakož i **smlouvy týkající se služeb realitního makléře** a smlouvy týkající se pronájmu bytových prostor k jiným než obytným účelům.“

- **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu a o změně směrnice Rady 84/450/EHS, směrnic Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 (směrnice o nekalých obchodních praktikách)**

Návrh zákona o realitním zprostředkování si klade za cíl přispět k dosažení vysoké úrovně ochrany spotřebitele proti nekalým obchodním praktikám, které poškozují ekonomické zájmy spotřebitelů. Zákon neimplementuje směrnici. Pouze v obecné rovině lze uvést, že i nekalé obchodní praktiky realitních zprostředkovatelů budou postihovány v souladu s předpisy, které implementují směrnici (zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů).

- **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz a financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES (dále jen „IV. AML směrnice“).**

Implementace IV. AML směrnice je realizována novelou zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, která je v současné době projednávána v rámci legislativního procesu. IV. AML směrnice je uvedena ve výčtu dotčených EU předpisů, neboť její recitál v bodě 8 a čl. 2 odst. 1 písm. d) uvádí realitní makléře jako jednu z profesí, na jejíž výkon se ustanovení této směrnice vztahují.

Předložený návrh zákona implementuje pouze čl. 47 odst. 3 IV. AML směrnice, který ukládá:

*„Členské státy zajistí, aby příslušné orgány přijaly nezbytná opatření, která by zabránila odsouzeným pachatelům relevantních trestných činů nebo jejich společníkům zastávat řídicí funkci v povinných osobách uvedených v čl. 2 odst. 1 bodě 3 písm. a), b) a d) nebo být jejich skutečnými majiteli.“*

I přestože výkon činnosti realitního zprostředkovatele je pouze specifickou částí činností, které lze zahrnout pod výkon činnosti realitního makléře ve smyslu uvedené směrnice, směřuje řešení uvedené v návrhu zákona o realitním zprostředkování k předcházení zneužití finančních systémů k praní špinavých peněz a financování terorismu.

Zákon nově zavádí u právnických osob, které podnikají v realitním zprostředkování, požadavek na bezúhonnost skutečného vlastníka nebo osob, které podnikatelskou činnost takové právnické osoby řídí, a to v rozsahu stanoveném v živnostenském zákoně. V případě porušení povinností stanovených zákonem je počítáno se sankcí v podobě zákazu činnosti.

▪ **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 200//48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010**

Návrh zákona není implementační k dané směrnici a souvisí s problematikou řešenou v uvedené směrnici pouze nepřímo. Spotřebitelský úvěr na nemovitosti určené k bydlení může totiž být jedním ze zdrojů financování při pořízení nemovitosti za využití realitního zprostředkování. Návrh zákona není s požadavky této směrnice v rozporu.

▪ **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 95/46/ES ze dne 24. října 1995 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů**

Návrh zákona není v rozporu s požadavky uvedené směrnice a nepovede k narušení základních práv a svobod fyzických osob, zejména jejich soukromí, v souvislosti se zpracováváním osobních údajů, a to především v souvislosti s navrhovaným vytvořením seznamu osob s odbornou způsobilostí. Osobní údaje, uvedené v seznamu osob s odbornou způsobilostí, budou chráněny podle platných právních norem. Při zpracování těchto osobních údajů bude zpracovatel postupovat v souladu se zákonem. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

▪ **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2005/36/ES ze dne 7. září 2005 o uznávání odborných kvalifikací**

Požadavky na odbornou způsobilost realitních zprostředkovatelů považujeme za souladné s podmínkami uvedenými v čl. 59 odst. 3 směrnice evropského parlamentu a rady č. 2005/36/ES ze dne 7. září 2005 o uznávání odborných kvalifikací.

Směrnice uvádí, že požadavky nesmí být přímo ani nepřímo diskriminační na základě státní příslušnosti nebo bydliště; musejí být opodstatněné naléhavým důvodem obecného zájmu a musejí být vhodné pro bezpečné dosažení sledovaného cíle a nesmějí překračovat rámec toho, co je pro dosažení daného cíle nezbytné.

Požadavky tohoto zákona nelze označit za diskriminační na základě státní příslušnosti či bydliště. Každý si může nechat uznat odbornou kvalifikace pro činnost realitního zprostředkování na základě zákona č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a některých příslušníků

jiných států a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů.

Naléhavým důvodem obecného zájmu je v tomto případě ochrana spotřebitele (klienta). V jejím zájmu je nezbytné zajistit odpovídající vymezení práv a povinností zprostředkovatele i klienta. Je zřejmé, že kvalitní výkon realitního zprostředkování je službou, která vyžaduje jisté odborné znalosti, jejichž minimální úroveň stanovuje předkládaná norma. Za výrazné posílení ochrany spotřebitele (klienta) považujeme také zavedení povinného pojištění realitního zprostředkovatele pro případ způsobení škody.

Tento návrh zákona je jedním z úkolů vyplývajících z dokumentu Priority spotřebitelské politiky 2015 – 2020, který byl schválen usnesením vlády č. 5 ze dne 7. ledna 2015.

Účelem zákona není omezovat ve výkonu realitního zprostředkování osoby, které do doby jeho účinnosti poskytovaly služby v oblasti realitní činnosti, oceňování majetku pro věci nemovité nebo provádění veřejných dražeb dobrovolných, nedobrovolných (ať už podnikatelsky či v pracovněprávním vztahu) a nabyly tak dostatek zkušeností i znalostí pro výkon realitního zprostředkování. Ponechává se tedy možnost prokázat splnění odborné způsobilosti vedle dosaženého stupně vzdělání částečně i praxí. V případě, že osoba, která chce vykonávat realitní zprostředkování, nedosáhla určeného stupně vzdělání, a to ani v kombinaci s praxí, může splnit požadavky odborné způsobilosti vykonáním zkoušky v rámci profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání. Žadatelem o vykonání takové zkoušky může být každá fyzická osoba starší 18 let, která získala alespoň základy vzdělání. Získat odbornou způsobilost tak může teoreticky každý, kdo prokáže základní znalosti z oblasti obchodu s realitami, bez ohledu na dosažené vzdělání či dosavadní praxi.

Z těchto důvodů jsme přesvědčeni o tom, že předmětné požadavky povedou k dosažení cíle ochrany klienta, aniž by nad rámec nezbytného zasahovaly do sféry výkonu této služby.

Návrh předpokládá také umožnění dočasného nebo příležitostného výkonu činnosti a neklade mu žádné překážky. Povaha dočasného a příležitostného poskytování služeb se přitom posuzuje případ od případu, zejména s ohledem na dobu trvání, četnost, pravidelnost a nepřetržitost.

V souvislosti s předpokládanou novelizací zákona č. 176/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů, předkladatel počítá s provedením oznámení Komisi dle čl. 59, odst. 1 směrnice 2005/36/ES.

#### **Nad rámec zhodnocení v této části uvádíme dále:**

- **Evropskou normu 15733 Realitní služby - Požadavky na poskytování realitních služeb**

Norma byla vydána dne 1. května 2010 a za povinnost implementovat ji do národní legislativy měli všichni členové CEN (COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION), kam patří i Česká republika. V ČR byla tato norma převzata v původním znění a vyšla pod označením ČSN EN 15733 „Realitní služby – Požadavky na poskytování realitních služeb“.

Návrh zákona je inspirován i touto technickou normou, která, ač není právně závazným předpisem, upravuje evropské standardy v oblasti realitních služeb.

Z obsahu normy ČSN EN 15733:

- a) vymezuje základní pojmy – kdo je realitní makléř a jaký rozsah činností představuje jeho profese, definice klienta, prodávajícího a kupujícího,
- b) procesně řeší vztahy mezi realitním zprostředkovatelem a klientem potažmo kupujícím a prodávajícím. Způsob uzavírání dohod – pouze písemnou formou (včetně vymezení náležitostí těchto smluv), rozsah informací poskytovaných jednotlivým stranám obchodu atd.,
- c) upravuje způsob nakládání s peněžními prostředky klientů – realitní zprostředkovatel nesmí držet prostředky klienta, aniž by je měla řádně zajištěné pojištěním nebo finančními zárukami. Realitní zprostředkovatel musí vždy vystavit potvrzení o převzetí peněžních prostředků,
- d) norma řeší profesní požadavky a kompetence realitního zprostředkovatele, které by se měly odvíjet od dosaženého vzdělání a získané praxe v oboru. Standardem by mělo být složení zkoušky z oblasti realitní činnosti dle evropských parametrů a dříve, než realitní makléř převezme veškeré povinnosti, které mu uděluje tato norma, by měl získat alespoň 12 měsíců praxe v oboru. V normě je též specifikován minimální rozsah témat, jejichž znalost je k výkonu profesionální praxe potřebná,
- e) upravuje podmínky pojištění - realitní zprostředkovatel zajistí, aby jeho aktivity byly kryty profesním pojištěním odpovědnosti,
- f) upravuje postup při vyřizování stížností,
- g) definuje etický kodex realitního zprostředkovatele.

## **6. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

Navrhovaný zákon není v rozporu s obecně uznávanými zásadami mezinárodního práva, s mezinárodními smlouvami, včetně mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, zvláště pak s Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod a jejími protokoly, jakož i s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva.

Na základě tohoto zákona budou ukládány dostatečně předvídatelné sankce vynucující žádoucí chování realitních zprostředkovatelů. Výše těchto sankcí je srovnatelná s obdobnými právními úpravami. Tyto sankce budou ukládány a vymáhány standardním způsobem prostřednictvím procesu, který zajišťuje všechna práva vyplývající z Úmluvy. Právo na spravedlivé řízení je korunováno systémem správního soudnictví, neboť všem osobám pravomocně uznaným vinnými z přestupku nebo jiného správního deliktu se umožňuje podat ke správnímu soudu žalobu proti pravomocnému rozhodnutí správního orgánu. Stejně tak je naplněno právo pokojného užívání svého majetku, ukotvené v článku 1 Protokolu č. 1, protože navrhovaná úprava zcela naplňuje podmínku, že nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, přičemž podmínky musí stanovit zákon.

Návrh není rovněž v rozporu se závazky, vyplývajícími pro Českou republiku z členství v Evropské unii, zejména s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie.

## **7. Přepokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny a dopady na životní prostředí**



## Dopady na veřejné rozpočty

### **Pozitivní**

Přínosy veřejného sektoru jsou uvažovány jednak jako příjem z přestupků realitních zprostředkovatelů při nedodržování povinností stanovených zákonem. Celkový odhadovaný příjem **500 000 Kč** ročně.

Další přínosy jsou uvažovány v rovině zvýšení daňových výnosů, a to zejména daně z příjmů. Zvýšení požadavků na odbornost přispěje ke zvýšení důvěry klientů v realitní zprostředkovatele, což přinese pozitivní efekt v podobě navýšení počtu realizovaných obchodů. Odhadovaný daňový výnos je odhadován na **81 600 000 Kč** ročně.

Celkové pozitivní dopady na veřejné rozpočty jsou odhadovány (daň z příjmu, sankce) ve výši **82 100 000 Kč** ročně.

### **Negativní**

Ve srovnání se stávajícím stavem vzniknou dodatečné náklady na straně veřejných rozpočtů u Ministerstva pro místní rozvoj, kde jsou uvažovány náklady na vytvoření evidence odborně způsobilých osob a její správu. Náklady na vytvoření databázového systému jsou uvažovány v částce 1 000 000 Kč jednorázově a 100 000 Kč v každém následujícím roce na její správu (softwarové licence apod.). Novou agendu správy a administrace této evidence budou zajišťovat 2 noví státní zaměstnanci. Roční náklady na jednoho zaměstnance jsou kalkulovány v úrovni 750 000 Kč/rok v letošních relacích. Celkové náklady v souvislosti s vytvořením evidence odborně způsobilých osob a její správou jsou uvažovány v úrovni **2 500 000 Kč** v prvním roce a **1 600 000 Kč** v následujících letech. Náklady na platy nových státních zaměstnanců budou řešeny úpravou systemizace. Náklady na vytvoření databázového systému budou řešeny v rámci rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj.

## Dopady na podnikatelské prostředí

### **Pozitivní**

Díky významnému posílení důvěry klientů je očekáván významný příklon k realizaci realitních obchodů s přispěním realitních zprostředkovatelů. V důsledku toho lze očekávat znatelný nárůst objemu tržeb u poskytovatelů těchto služeb.

Celkové přínosy soukromého sektoru (navýšení tržeb realitních zprostředkovatelů) jsou odhadovány ve výši **718 400 000 Kč** ročně (detailní propočty viz Závěrečná zpráva RIA).

### **Negativní**

Celkové administrativní náklady spojené s ohlášením vázané živnosti, získáním osvědčení o odborné způsobilosti a uzavřením povinného pojištění jsou uvažovány ve výši **3 417 947 Kč** jednorázově.

Pro nové subjekty vstupující do podnikání, které nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, se náklady rozšíří také o případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací. Náklady jsou uvažovány ve výši **69 615 000 Kč** jednorázově.

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby. Náklady jsou uvažovány ve výši **58 255 000 Kč** ročně.

Celkové náklady pro soukromý sektor v prvním roce jsou uvažovány ve výši **131 287 947 Kč**.

Navrhovaný zákon nepředstavuje žádné přímé ani zprostředkované sociální dopady včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny. Zároveň nebyly identifikovány žádné dopady na životní prostředí.

## **8. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení k ochraně soukromí a osobních údajů**

Návrh zákona zakládá nové zpracování osobních údajů, a to v souvislosti s vytvořením seznamu odborně způsobilých fyzických osob. Jejich zpracování je v souladu s obecnými zásadami ochrany osobních údajů.

### **Seznam odborně způsobilých osob**

Účel zpracování osobních údajů: Především pro účely vydání osvědčení o odborné způsobilosti a následné evidenci způsobilé osoby v seznamu odborně způsobilých osob, tj. tedy především pro účely identifikační a evidenční. Identifikace odborně způsobilých osob je také nezbytná z důvodu dozoru nad dodržováním zákona. Stávající systém v rámci Registru živnostenského podnikání takový režim neumožňuje (eviduje pouze podnikatelské subjekty).

Kategorie zpracovávaných osobních údajů: Kategorii subjektu údajů budou fyzické osoby provádějící činnost realitního zprostředkování definovanou novou právní úpravou. Právnícké osoby nebudou kategorií subjektu údajů. Kategorii zpracovávaných osobních údajů budou: jméno, popřípadě jména, příjmení, případný akademický titul a vědecká hodnost datum narození a identifikace dokladu, na jehož základě byl zápis do seznamu proveden.

Veřejnost zpracování: V seznamu odborně způsobilých osob budou zveřejněny osobní údaje fyzických osob v rozsahu: jméno, popřípadě jména, příjmení, případný akademický titul a vědecká hodnost datum narození a identifikace dokladu, na jehož základě byl zápis do seznamu proveden.

Lhůta pro uchování osobních údajů: Doba uchování osobních údajů se bude řídit platnými ustanoveními zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a rozhodnutím ministra pro místní rozvoj č. 240/2005, o Spisovém, skartačním a archivním řádu.

Každý subjekt, který by zjistil nebo se domníval, že zpracování jeho osobních údajů je prováděno v rozporu s ochranou soukromého nebo osobního života nebo v rozporu se zákonem, zejména by zjistil, že jeho údaje jsou s ohledem na jejich zpracování nepřesné, bude moci požádat správce o vysvětlení nebo se domáhat nápravy vzniklého stavu. Přístup subjektu údajů k informacím bude jinak obecně řešen v souladu s § 12 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů.

Seznam odborně způsobilých osob bude veřejně přístupný na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj.

Potenciální nebezpečí neoprávněného přístupu nebo zneužití osobních údajů představuje především prostředí sítě internet, ve kterém bude seznam těchto subjektů umístěn a ve kterém bude také probíhat přenos dat. Zabezpečení přenosu dat (osobních údajů o subjektech) bude probíhat šifrovanou komunikací.

## **9. Zhodnocení korupčních rizik**

Předkladatel provedl zhodnocení korupčních rizik, jak stanoví Hlava II., čl. 9 odst. 2 písm. i) Legislativních pravidel vlády, a to podle Metodiky CIA (Corruption Impact Assessment;

Metodika hodnocení korupčních rizik), kterou uveřejnil Vládní výbor pro koordinaci boje s korupcí na webové stránce [http://www.korupce.cz/assets/protikorupcni-agenda/cia/Methodika-hodnoceni-korupcnich-rizik-\\_CIA\\_.pdf](http://www.korupce.cz/assets/protikorupcni-agenda/cia/Methodika-hodnoceni-korupcnich-rizik-_CIA_.pdf).

### **Přiměřenost**

Návrh zákona se zaměřuje na základní problémové aspekty zprostředkovatelské činnosti na realitním trhu, které vycházejí z provedené analýzy a jsou ověřeny v rámci realizovaných konzultací. Ambicí zákona není beze zbytku postihnout naprosto veškeré oblasti realitního zprostředkování po vzoru některých západních zemí, kde má právní úprava této činnosti mnohaletou historii. V českém právním prostředí tato oblast vztahů doposud není speciálně upravena, a proto je nutné postupovat obezřetně a jednotlivé kroky je zapotřebí detailně vyhodnotit. Příliš razantní regulace by mohla destabilizovat současné tržní prostředí a v důsledku přinést více komplikací než přínosů. Navrhovanou právní úpravu realitního zprostředkování lze z hlediska rozsahu vztahů, které bude nově upravovat, hodnotit jako přiměřenou.

Navrhovaná právní úprava rozšiřuje okruh kontrolní činnosti pro živnostenské úřady a dále kompetence pro MMR v souvislosti s vydáváním osvědčení pro odborně způsobilé osoby a vedením jejich evidence (seznam odborně způsobilých osob). Rozšíření kompetencí je úměrné povaze upravovaných vztahů.

### **Efektivita**

Nově nastavená pravidla pro realitní zprostředkování lze efektivně implementovat v krátkém časovém úseku. Část stávajících realitních zprostředkovatelů, kteří se snaží poskytovat profesionální služby, již dnes většinu z uvažovaných opatření aplikují v praxi a neměl by pro ně být problém se na nové podmínky rychle adaptovat.

### **Odpovědnost**

Z návrhu zákona je zřejmé, že hlavní kompetenční roli budou v dané problematice sehrávat především příslušné živnostenské úřady a MMR.

Z hlediska soustředění pravomocí nepřináší navrhovaná právní úprava jejich nadměrné soustředění u jednoho orgánu, zároveň však nedochází k rozdělení pravomocí mezi vyšší počet neurčitých osob.

Osoby odpovědné za konkrétní rozhodnutí lze jasně identifikovat.

### **Opravné prostředky**

U správních řízení mohou účastníci uplatňovat (v případě nesprávného postupu orgánu veřejné správy) opravné prostředky v souladu se správním řádem.

Proti rozhodnutí obecního živnostenského úřadu je možné podat odvolání k příslušnému krajskému živnostenskému úřadu. Odvolání proti rozhodnutí krajského živnostenského úřadu lze podat k Živnostenskému úřadu České republiky (do doby zřízení Živnostenského úřadu České republiky vykonává jeho působnost Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky).

### **Kontrolní mechanismy**

Navrhovaná právní úprava konkrétně upravuje role - odpovědnost Ministerstva pro místní rozvoj jako gestora připravovaného zákona a Ministerstva průmyslu a obchodu jako gestora živnostenského zákona.

Z hlediska systému kontroly bude postupováno podle zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád) a podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). V rámci interních nástrojů bude využito již existujících kontrolních metodik.

Ve vztahu k vnitřní kontrole budou respektovány vnitřní kontrolní mechanismy dotčených resortů, a to včetně Rezortního interního protikorupčního programu.

#### **Transparence a otevřená data**

Návrh zákona nemá vliv na dostupnost informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů bude orgán provádějící kontroly, alespoň jednou ročně, zveřejňovat způsobem umožňujícím dálkový přístup obecné informace o výsledcích kontrol.

#### **Dobrá praxe**

Navrhovaná právní úprava se shoduje se známou dobrou praxí. Postupy, procesy a sankce v ní obsažené odpovídají stávajícím právním předpisům upravujícím srovnatelné profese. Navrhovaný zákon nepřináší nové, inovativní postupy, ale využívá stávajících ověřených postupů.

#### **Závěr hodnocení korupčních rizik**

V rámci zhodnocení korupčních rizik podle Metodiky CIA konstatujeme, že návrh zákona splňuje kritéria přiměřenosti, efektivity a jednoznačné odpovědnosti. Návrh úpravy jako celek se shoduje se známou dobrou praxí a navrhované procesy v ní obsažené se jeví přiměřené při srovnání s obdobnou legislativou.

**Návrh zákona nepředstavuje zvýšení korupčních rizik oproti stávajícímu stavu legislativy.**

#### **10. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu**

Navrhovaná právní úprava se žádným způsobem nedotýká bezpečnosti nebo obrany státu.

## B. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

### Část první

#### K § 1:

Úvodní ustanovení vymezuje základní oblasti úpravy zákona. Předmětem zákonné úpravy jsou některé podmínky pro poskytování realitního zprostředkování, resp. kdo a za jakých podmínek je oprávněn realitní zprostředkování poskytovat, dále je řešena úprava některých práv a povinností účastníků realitního zprostředkování, smlouva o realitním zprostředkování, vydávání osvědčení o odborné způsobilosti a kontrola dodržování povinností stanovených zákonem.

#### K § 2:

K písm. a):

Realitním zprostředkováním se pro účely tohoto zákona rozumí činnost nebo soubor činností, jejichž účelem je zprostředkovat jiným osobám uzavření některé ze smluv uvedených v bodech 1 až 3, přičemž pro každou z nich je zavedena legislativní zkratka „hlavní smlouva“.

Poměrně široké vymezení činnosti „jejím účelem“ je zvoleno s ohledem na specifický charakter realitního zprostředkování zcela záměrně. Tím je pokryt široký rozsah činností realizovaných v rámci realitního zprostředkování a je minimalizován prostor pro případné obcházení zákona. Pokud by realitní zprostředkování bylo definováno taxativním výčtem konkrétních činností, mohlo by to v praxi vést k zásadním problémům. Rozsah služeb, které si realitní zprostředkovatel se zájemcem dohodne, se může případ od případu lišit, a to i s ohledem na charakter konkrétní nemovité věci, která je předmětem hlavní smlouvy. Při taxativním výčtu činností u definice realitního zprostředkování by reálně hrozilo, že poskytovatel těchto činností by nemusel realizovat celý jejich rozsah, čímž by nenaplnil definici realitního zprostředkování a dostal by se mimo působnost zákona. Některé zahraniční modely vymezující činnost realitního zprostředkování např. pracují s definicí konkrétních činností, přičemž za realitní zprostředkování je považována jakákoliv kombinace dvou činností z daného výčtu. Tento model má však výrazné slabiny, a to především v případech, kdy každou z jednotlivých činností realitní zprostředkovatel zajišťuje jiným podnikatelským subjektem, který sám o sobě nevystupuje v pozici realitního zprostředkovatele. Přijetí takového modelu by mohlo vést k relativně snadnému vyhnutí se působnosti zákona.

Hlavní smlouva je vymezena v bodech 1 až 3, přičemž formulace v bodě 1 „smlouva o převodu vlastnictví nemovité věci“ je zobecněním pro smlouvy specifikované v části čtvrté, hlavě druhé, dílu prvním občanského zákoníku (§ 2055 - 2188), tedy smlouvy, na základě které dochází k převedení vlastnictví věci do vlastnictví jiného. Konkrétně se jedná o smlouvu darovací, kupní a směnnou. Pojmy „smlouva o převodu vlastnického práva“ a smlouva o převodu nemovité věci občanský zákoník používá například v § 739 a 2715. Body 1 a 2 se týkají nemovitých věcí ve smyslu § 498 občanského zákoníku. Bod 3 se týká převodu družstevního podílu, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru či právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (§ 729 zákona o obchodních korporacích).

Pokud jde o smlouvu o smlouvě budoucí, vztahující se k hlavní smlouvě, považuje se tato za právní jednání směřující k naplnění účelu realitního zprostředkování, kterým je uzavření hlavní smlouvy. Smlouva o smlouvě budoucí sama o sobě není považována za hlavní smlouvu.

Z definice realitního zprostředkování zároveň vyplývá, že za realitní zprostředkování podle tohoto zákona není považováno zprostředkování uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k převedení vlastnictví movité věci do vlastnictví jiného nebo k užití jinému, a to i když tato movitá věc slouží k účelu bydlení (např. mobilní domy nebo houseboaty).

Do definice realitního zprostředkování zároveň také nepatří zprostředkování prodeje obchodního závodu nebo podílu na obchodním závodu, který je věcí hromadnou (nikoliv věcí nemovitou) a v občanském zákoníku je definován jako vymezený organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti.

V definici realitního zprostředkování je zároveň také zohledněno, že předmětem hlavní smlouvy může být i dispozice jen s částí nemovité věci (např. pronájem části nemovité věci, která však není samostatnou jednotkou).

K písm. b):

Občanský zákoník sice užívá pojmu zprostředkovatel (v § 2445 a násl.), avšak pro účely tohoto zákona je zaveden pojem realitní zprostředkovatel.

Definice pojmu odkazuje na podnikání realitního zprostředkovatele, ponechává tím prostor pro příslušnou judikaturu, která určí, co je a není činností v rámci podnikání bez ohledu na případnou existenci či neexistenci příslušného podnikatelského oprávnění. Cílem navrhované právní úpravy však není postihovat „přátelské“ realitní zprostředkování v rámci výpomoci mezi osobami blízkými či přáteli, současně však zákon nemá za cíl umožnit obcházení zákona osobami tvrdícími, že nejsou podnikateli nebo neposkytují realitní zprostředkování v rámci či v souvislosti se svým podnikáním, ač jejich činnost sleduje dosažení zisku. „Přátelskost“ poskytování takového realitního zprostředkování se musí posuzovat individuálně v každém jednotlivém případě. Práva a povinnosti realitního zprostředkovatele podle tohoto zákona se vztahují na všechny osoby, které naplňují zákonné podmínky pro výkon této činnosti bez ohledu na to, zda mají příslušné nebo jakékoli jiné podnikatelské oprávnění. Existence (příslušného) podnikatelského oprávnění má vliv pouze v oblasti posouzení, zda může být daná osoba trestána za neoprávněné podnikání, nikoli v oblasti posouzení, zda daná osoba má či nemá jednat podle tohoto zákona.

Zákon se zaměřuje výhradně na realitní zprostředkování, nikoliv na prodej či pronájem vlastních nemovitých věcí – typicky např. činnost developerských společností. Prodej či pronájem vlastních nemovitých věcí na podnikatelské bázi zůstává beze změny ponechán v režimu živnosti volné (živnostenský zákon - příloha 4, položka 58).

K písm. c):

Odborně způsobilou osobou je jakákoli fyzická osoba vykonávající činnost upravenou tímto zákonem, která jedná jménem a na účet realitního zprostředkovatele bez ohledu na to, z jakého právního titulu je pro realitního zprostředkovatele činná. Touto osobou nemusí být jen podnikatel, tj. realitní zprostředkovatel. Zákon tedy neukládá povinnost být odborně způsobilou osobou podle tohoto zákona např. pouze zaměstnancům, ale všem osobám, které fakticky činnost realitního zprostředkování vykonávají.

Odborně způsobilou osobou je fyzická osoba:

- která je držitelem osvědčení o odborné způsobilosti podle tohoto zákona,
- která je držitelem osvědčení o profesní kvalifikaci obchodník s realitami podle zákona o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání, nebo
- které byla uznána odborná kvalifikace nebo byl vydán evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona upravujícího uznávání odborné kvalifikace.

K písm. d):

Zavádí se nový pojem smlouva o realitním zprostředkování. Úprava vychází z obecné úpravy smlouvy o zprostředkování podle občanského zákoníku, avšak zásadou „lex specialis“ vůči smlouvě o zprostředkování upravuje některé odlišnosti. Jak již z uvedeného vyplývá, v případech, kdy tento zákon nestanoví jinak, použijí se pro smlouvu o realitním zprostředkování subsidiárně ustanovení občanského zákoníku o smlouvě o zprostředkování.

K písm. e):

Zájemcem je osoba, s níž realitní zprostředkovatel uzavřel smlouvu o realitním zprostředkování. Touto osobou může být spotřebitel nebo podnikatel. Spotřebitel je pro účely spotřebitelského práva vždy považován za slabší stranu smluvního vztahu, ve kterém bude naopak podnikatel vždy považován za subjekt, který je vybaven vyšší mírou znalostí než spotřebitel. S ohledem na povahu realitního zprostředkování však předkladatel stanoví, že zájemcem je vůči realitnímu zprostředkovateli ve vztahu k uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování jak spotřebitel, tak podnikatel. Nelze rozumně předpokládat, že podnikatel bude disponovat takovou mírou znalostí, aby byl smluvní vztah mezi ním a realitním zprostředkovatelem z tohoto pohledu rovný, a proto je žádoucí, aby požíval ochrany ze strany zákona ve stejné míře jako spotřebitel.

K písm. f):

Třetí osobou se pro účely tohoto zákona rozumí osoba, s níž má být ze strany zájemce uzavřena hlavní smlouva, touto osobou je např. kupující, pokud prodávající je zájemcem ze smlouvy o realitním zprostředkování.

K písm. g):

Poptávajícím je osoba, která projeví zájem o seznámení se s předmětem hlavní smlouvy, nabytí předmětu hlavní smlouvy do vlastnictví, získání předmětu hlavní smlouvy do nájmu, podnájmu či pachtu, nabízení předmětu hlavní smlouvy do nájmu, podnájmu či pachtu, nabízení předmětu hlavní smlouvy za účelem jejího převodu nebo směny, nebo uzavření smlouvy o realitním zprostředkování.

Stávající praxe je taková, že realitní zprostředkovatel často poskytuje realitní zprostředkování pro obě strany hlavní smlouvy, tj. např. jak pro prodávajícího, tak i pro kupujícího. Cílem zákona není tuto praxi zakázat, neboť by takový zákaz mohl negativně ovlivnit stávající trh. Je ale žádoucí vymezit veškeré vztahy, ve kterých může realitní zprostředkovatel v rámci realitního zprostředkování vystupovat, a to pomocí definice poptávajícího. Poptávající tedy není vždy jen „předstupněm“ zájemce.

### **K § 3:**

Samotné realitní zprostředkování je v zákoně vymezeno jako činnost nebo soubor činností, jejichž účelem je zprostředkovat jiným osobám uzavření hlavní smlouvy. Je však nutné vymezit okruh činností, jež by mohly směřovat k obdobnému účelu, ale jejichž faktickou náplní není realitní zprostředkování.

S ohledem na aktuální praxi je vhodné vůči realitnímu zprostředkování negativně vymezit především poskytování právní služby, převzetí peněz za účelem zajištění plnění ze zprostředkované hlavní smlouvy a pouhé poskytování inzertní služby umožňující zveřejnění nabídky či poptávky na uzavření hlavní smlouvy, neboť při extenzivním výkladu

definice realitního zprostředkování by mohlo být dovozováno, že i tyto činnosti spadají pod působnost zákona. Ustanovení § 3 tak staví na jisto, že uvedené činnosti nespádají do zákonné definice realitního zprostředkování. Záměrem zákona není např. upravovat činnost subjektů, které pouze poskytují inzertní prostor (typicky realitní inzertní servery, které sami o sobě ve většině případů nevystupují zároveň v pozici realitního zprostředkovatele).

#### **K § 4:**

K odst. 1:

Odbornou způsobilostí se rozumí

- dosažené vzdělání, včetně případné praxe, podle písmene a) až d),
- odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, podle písmene e),
- evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona upravujícího uznávání odborné kvalifikace, podle písmene f), nebo
- získaná profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání, podle písmene g).

Osoby, po nichž zákon požaduje splnění odborné způsobilosti, ji prokazují buď určitým typem dosaženého vzdělání, případně vzděláním v kombinaci s praxí, splněním zkoušky v rámci profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami nebo získáním evropského profesního průkazu podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání. Osoby usazené v jiném členském státě EU nebo EHP si mohou nechat uznat svou kvalifikaci podle zákona o uznávání odborné kvalifikace – uznávacím orgánem je Ministerstvo průmyslu a obchodu.

Typ dosaženého vzdělání, resp. oblast vzdělávání a její zaměření, byla stanovena s ohledem na znalosti a dovednosti, kterými by měl realitní zprostředkovatel disponovat. Ty vycházejí z charakteru prováděné činnosti, ale také z kvalifikačního standardu profesní kvalifikace obchodník s realitami, kde je očekávána orientace v základních právních předpisech, v oblasti stavebnictví, odhadovství a financování viz následující odkaz: [http://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387-Obchodnik\\_s\\_realitami](http://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387-Obchodnik_s_realitami). Právě s ohledem na charakter činnosti a existující kvalifikační standardy v této oblasti byly u vysokoškolského vzdělání zvoleny oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory a Stavebnictví. Oblasti vzdělávání Ekonomické obory a Stavebnictví byly doplněny o konkrétní zaměření. Zaměření oblasti vzdělávání bude posuzováno na základě žadatelem předložených dokladů podle § 6 odst. 2 písm. a), tj. vysokoškolského diplomu, ke kterému přiloží buď jeho dodatek, nebo vysvědčení o státní zkoušce. Z těchto dokumentů, na kterých je uvedeno, v jaké tematické oblasti student státní závěrečnou zkoušku vykonal, bude posuzováno zaměření v rámci oblasti vzdělávání, které je stanoveno pro účely splnění zákonem požadované odborné způsobilosti.

Účelem zákona není omezovat ve výkonu realitního zprostředkování osoby, které do doby jeho účinnosti poskytovaly služby v oblasti realitní činnosti, oceňování majetku pro věci nemovitě nebo provádění veřejných dražeb dobrovolných, nedobrovolných (ať už podnikatelsky či v pracovněprávním vztahu) a nabyly tak dostatek zkušeností i znalostí pro výkon realitního zprostředkování, za předpokladu, že zároveň i dosáhly určitého stupně vzdělání. Ponechává se tedy možnost prokázat splnění odborné způsobilosti částečně i praxí, jež musí taková osoba doložit dokumenty, kterými lze praxi v oboru jednoznačně prokázat (viz také § 6). V případě, že osoba, která chce vykonávat realitní zprostředkování, nedosáhla určeného stupně vzdělání, a to ani v kombinaci s praxí, může splnit požadavky na odbornou způsobilost vykonáním zkoušky v rámci profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání. Žadatelem o konání zkoušky profesní kvalifikace může být každá fyzická osoba starší 18 let, která získala alespoň



základy vzdělání. Tímto způsobem tak může získat odbornou způsobilost teoreticky každý, kdo prokáže základní znalosti z oblasti obchodu s realitami, bez ohledu na dosažené vzdělání či dosavadní praxi.

K odst. 2:

Pro účely posuzování odborné praxe v oboru (vyžadované pro splnění podmínky odborné způsobilosti) se stanoví, co se považuje za praxi pro účely tohoto zákona. Rovněž se stanoví, že praxí podle tohoto ustanovení se rozumí pouze praxe získaná osobami, které činnost vykonávaly jako osoby samostatně výdělečně činné na základě příslušného oprávnění k podnikatelské činnosti, osobami pověřenými vedením závodu nebo organizační složky závodu, odpovědnými zástupci, osobami bezprostředně odpovědnými za řízení odborné činnosti, nebo osobami vykonávajícími samostatné odborné práce odpovídající odborné činnosti v pracovněprávním vztahu, služebním, členském nebo obdobném poměru.

Jak je uvedeno v komentáři k živnostenskému zákonu k § 7 odst. 4, kterým je toto ustanovení inspirováno, praxi pro prokázání odborné způsobilosti nelze získat z neformálních vztahů, realizovaných např. na základě sousedské výpomoci, nebo v případech, kdy se jedná o nelegální zaměstnávání. V případě, že osoba získala praxi výkonem odborných činností, které jsou předmětem oboru stanovených činností, v závislém postavení, např. jako zaměstnanec, není rozhodné, zda zaměstnavatel měl pro příslušný obor činnosti živnostenské oprávnění, nebo nikoli.

Dále zákon stanoví, co se rozumí dobou praxe. Dobou praxe se rozumí doba výkonu odborné činnosti podle zákona upravujícího živnostenské podnikání (§ 7 odst. 4, věta druhá živnostenského zákona), přičemž za tuto dobu lze považovat pouze skutečný výkon činnosti, nikoli pouze existenci živnostenského oprávnění (dále také viz § 6 odst. 2 písm. d).

### **K § 5:**

Ustanovení vymezuje okruh osob, na které se vztahuje požadavek odborné způsobilosti. Podmínka přímého podílu na realitním zprostředkování nebo odpovědnosti za tuto činnost platí pro všechny pozice v tomto ustanovení vyjmenované, tedy jak pro osoby v pracovněprávním nebo obdobném vztahu, tak pro členy vyjmenovaných orgánů právnických osob nebo prokuristy. Ustanovení tohoto odstavce je motivováno snahou zvýšit kvalitu poskytovaných služeb vůči poptávajícím i zájemcům a celkově posílit profesionalitu osob působících na realitním trhu. Každá osoba, která bude realitní zprostředkování fakticky vykonávat, bude muset být odborně způsobilou osobou, za což ponese podle odstavce 2 odpovědnost realitní zprostředkovatel. Ten za účelem plnění zákonem stanovené povinnosti provede evidenci těchto osob podle odstavce 3. Pokud realitní zprostředkovatel nezajistí výkon realitního zprostředkování osobami odborně způsobilými nebo nepovede jejich evidenci, vystaví se možnosti uložení zákonem stanovené sankce.

Odbornou způsobilost musí splňovat i sám realitní zprostředkovatel. Tento požadavek však nevyplývá přímo ze zákona o realitním zprostředkování, který pouze vymezuje, co se odbornou způsobilostí rozumí, ale vyplývá ze živnostenského zákona, kde je požadavek na odbornou způsobilost stanoven v rámci ohlášení vázané živnosti pro předmět podnikání „realitní zprostředkování“ (viz příloha č. 2 živnostenského zákona).

Za osobu, která činnost fakticky vykonává, se však ve smyslu tohoto zákona nepovažuje osoba, která pro realitního zprostředkovatele vykonává pouhé administrativní úkony (např. přepojování telefonických hovorů, kopírování a zajišťování dokumentů apod.), pokud však taková osoba (např. asistentka realitního zprostředkovatele) sama nevykonává takovou činnost, která naplňuje definiční znaky realitního zprostředkování. Pakliže by tato osoba též poskytovala důležité informace ohledně předmětu hlavní smlouvy poptávajícím či zájemcům

nebo vykonávala jiné dílčí činnosti, např. prováděla poptávající či zájemce na prohlídkách předmětu hlavní smlouvy apod.), bude povinna splnit podmínky odborné způsobilosti.

## **K § 6:**

K odst. 1 a 2:

Bližší se specifikuje postup pro podání žádosti o vydání osvědčení o odborné způsobilosti, které vydává ministerstvo. Odborná způsobilost podle § 4 odst. 1, písm. e) až g) není předmětem osvědčení o odborné způsobilosti vydaného ministerstvem. V těchto případech se postupuje podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání, kdy je vydáváno samostatné osvědčení o profesní kvalifikaci obchodník s realitami nebo podle zákona upravujícího uznávání odborné kvalifikace, na základě kterého je vydáváno rozhodnutí o uznání kvalifikace nebo evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř. Žádost má písemnou formu s předepsanými náležitostmi. Přílohou žádosti jsou doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti stanovené v § 4 odst. 1, písm. a) až d).

Za listiny, z nichž je zřejmé, že žadatel činnost po požadovanou dobu prokazatelně vykonával, se považují zejména:

- pracovní smlouva, dohoda o provedení práce, dohoda o pracovní činnosti, pokud pracovní poměr nebo výkon činnosti dle dohody stále trvá, společně s potvrzením zaměstnavatele, že pracovní poměr nebo výkon činnosti nebyl ukončen (pracovní smlouva či uvedené dohody toliko prokazují vznik vztahu se zaměstnavatelem, ale neprokazují délku praxe, proto jsou relevantní zejména v případech, kdy vztah se zaměstnavatelem stále trvá, což zaměstnavatel potvrdí),
- 
- zápočtový list, pokud pracovní poměr nebo výkon činnosti dle dohody již skončil. Náplň (druh) práce, pokud není dostatečně obsažně popsán v zápočtovém listu, je třeba doložit pracovním posudkem, náplní práce nebo pracovní smlouvou,
- rozhodnutí o přijetí do služebního poměru,
- veřejné listiny vydané soudy ČR, jinými státními orgány nebo územně samosprávnými celky, které budou potvrzovat či osvědčovat odbornou praxi,
- u osob samostatně výdělečně činných výpis z příslušného rejstříku a další dokumenty prokazujícími skutečné provozování činnosti a náplň této odborné praxe (kopie podaných daňových přiznání, kopie faktur).

## **K § 7:**

Osvědčení o odborné způsobilosti vydá ministerstvo postupem podle části čtvrté správního řádu. Zákon stanoví náležitosti osvědčení o odborné způsobilosti. To obsahuje jméno, příjmení a datum narození osoby, která získala osvědčení o odborné způsobilosti, číslo osvědčení a datum jeho vydání.

## **K § 8:**

Odborně způsobilá osoba je povinna předložit poptávajícímu nebo zájemci na vyžádání své osvědčení o odborné způsobilosti vydané ministerstvem, osvědčení o profesní kvalifikaci obchodník s realitami podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání, rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace nebo umožnit ověření vydání evropského profesního průkazu podle zákona upravujícího uznávání odborné kvalifikace. Tato povinnost je stanovena z důvodu vyšší ochrany osob vstupujících do jednání s realitním zprostředkovatelem. Ty si sice mohou ověřit ve veřejně přístupném seznamu, zda jednají s osobou odborně způsobilou podle tohoto zákona, avšak tento seznam je přístupný pouze

z veřejné datové sítě internet (nedají se z něho pořizovat výpisy např. prostřednictvím CzechPointu jako v případě veřejných rejstříků) a nelze rozumně předpokládat, že každý zájemce má možnost si tuto skutečnost on-line ověřit. Realitní zprostředkovatelé, kteří prokazují svou odbornou způsobilost rozhodnutím o uznání odborné kvalifikace nebo evropským profesním průkazem, jsou do seznamu odborně způsobilých osob zapisováni pouze na základě vlastní žádosti, dobrovolně, a mohlo by tak dojít k situaci, kdy by si sice poptávající či zájemce takového realitního zprostředkovatele nemohl z veřejně přístupného seznamu „ověřit“, ale neznamenalo by to, že není odborně způsobilou osobou podle tohoto zákona.

## **K § 9:**

K odst. 1 a 2:

Seznam odborně způsobilých osob je veřejně přístupný (prostřednictvím sítě internet) na internetových stránkách ministerstva. Tento seznam slouží především poptávajícím a zájemcům, kteří mají možnost si z veřejného zdroje ověřit, zda osoba, se kterou jednájí v rámci zprostředkování realitního obchodu, je odborně způsobilá. Ve srovnání s Registrem živnostenského podnikání, kde jsou evidováni pouze podnikatelé, zahrnuje tento seznam všechny fyzické osoby, které splňují požadavky na odbornou způsobilost. Odborně způsobilé osoby mohou činnost realitního zprostředkování fakticky vykonávat bez ohledu na právní titul, na základě kterého jsou činné - viz odkaz na § 4 odst. 2 zákona. Do seznamu se zapisují pouze fyzické osoby. Právnícké osoby mají ve vazbě na § 11 odst. 4, písm. b) živnostenského zákona povinnost ustanovit pro živnosti vyžadující splnění zvláštních podmínek provozování živnosti odpovědného zástupce, který musí splnit podmínky odborné způsobilosti.

Do seznamu odborně způsobilých osob se zapíše:

- fyzická osoba, které bylo ministerstvem vydáno osvědčení o odborné způsobilosti
- fyzická osoba, které získala osvědčení o profesní kvalifikaci obchodník s realitami
- fyzická osoba, která je držitelem rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace
- fyzická osoba, která je držitelem evropského profesního průkazu pro povolání realitní makléř

Autorizovaná osoba, která provádí zkoušky profesní kvalifikace, je v souladu s ustanovením § 18 odst. 13 zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů, povinna zaslat autorizujícímu orgánu, kterým je v případě této profesní kvalifikace ministerstvo, stejnopis vydaného osvědčení, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne konání zkoušky. Na základě obdrženého stejnopisu osvědčení o profesní kvalifikaci zapíše ministerstvo držitele tohoto osvědčení do seznamu odborně způsobilých osob.

Fyzické osoby, které jsou držiteli rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace podle zákona o uznávání o odborné kvalifikace, nebo které jsou držiteli evropského profesního průkazu, zapíše ministerstvo do seznamu, pokud o to požádají a doloží kopii rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace nebo umožní ověření vydání evropského profesního průkazu pro povolání realitní makléř.

Zápis do seznamu odborně způsobilých osob nemá konstitutivní účinky.

## **K § 10:**

Vzhledem k existenci obecných právních předpisů na ochranu spotřebitele, které již upravují povinnosti podnikatele (pouze však vůči spotřebiteli), je nutné stanovit, že veškerá

ustanovení obsažená v tomto zákoně, která upravují povinnosti realitního zprostředkovatele (dále např. § 15 a 16), přistupují k těm, které již pro realitního zprostředkovatele plynou z těchto obecných předpisů na ochranu spotřebitele (mj. transpozičních vůči směrnici 2005/29/ES) a nejsou vůči nim v postavení *lex specialis*.

K odst. 1:

Účelem je podrobněji definovat základní požadavky, které musí být ze strany realitního zprostředkovatele dodrženy tak, aby byla zachována srozumitelnost informací poskytovaných poptávajícímu ze strany realitního zprostředkovatele před samotným uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování. Snahou je zejména zamezit zveřejňování zavádějících a nepřehledných informací, které mohou podstatným a nežádoucím způsobem ovlivnit zájmy a jednání poptávajícího (především jeho rozhodování v konkrétním případě).

Ustanovení má pouze deklaratorní charakter a nikterak nezasahuje do stávajících kompetencí orgánu dohledu např. z hlediska zákona o regulaci reklamy a o změně a doplnění zákona č. 468/1991 Sb., o provozování rozhlasového a televizního vysílání, ve znění pozdějších předpisů.

K odst. 2:

Cílem je omezení praktik realitních zprostředkovatelů, kteří druhé smluvní straně předkládají smlouvy o realitním zprostředkování až bezprostředně před jejich podpisem a neumožní jí tak dostatečné seznámení se s textem smlouvy ani pečlivé uvážení jejího podpisu. Zde je možno odkázat i na úpravu zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, a jeho důraz na zachování dostatečného časového i volního prostoru spotřebitele před uzavřením konkrétní smlouvy.

K odst. 3:

Ustanovení zakládá povinnost písemné plné moci, pro případ, že realitní zprostředkovatel má být oprávněn jednat jménem zájemce jako jeho zmocněnec a uvést plnou moc na samostatné listině, tedy nikoli jako součást smlouvy o realitním zprostředkování. Zmocnitel (zájemce) musí obdržet alespoň kopii plné moci.

Smlouvy o realitním zprostředkování mohou mít mnohdy několikastránkový rozsah, pro zájemce ne zcela přehledný, a ujednání o udělení plné moci (která nemá dle obecné právní úpravy žádné stanovené náležitosti) pro realitního zprostředkovatele může být skryto v textu smlouvy o realitním zprostředkování tak, aniž by si ho zájemce všiml.

## **K § 11:**

K odst. 1 a 2:

Stanoví se podmínky povinného pojištění pro případ vzniku povinnosti nahradit újmu způsobenou v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele, doba trvání pojištění a výše minimálního limitu pojistného plnění, pro které musí být pojištění sjednáno.

Výše limitu pojistného byla stanovena s ohledem na možnou výši újmy, kterou by realitní zprostředkovatel mohl způsobit. Povinné pojištění nebude v žádném případě pokrývat i případnou úschovu peněžních prostředků, kterou by mohl realitní zprostředkovatel svému klientovi poskytnout, tudíž ani jejich případná zpronevěra není a nemůže být předmětem tohoto pojištění. Úschova peněžních prostředků není podle tohoto zákona považována za součást realitního zprostředkování. Platí pro ni obecná úprava podle občanského zákoníku. Újma tak může vzniknout zejména ztrátou či zničením dokladů, poškozením nemovité věci nebo případně újmu na zdraví. V této souvislosti se tedy limit jeví jako dostatečný. Pojištění

by mělo především zajistit náhradu škody poškozenému klientovi a nemělo by způsobit, že realitní zprostředkovatelé budou buď nepojistitelní, nebo výše pojistného bude natolik vysoká, že tím dojde k likvidaci malého a středního podnikání v realitním zprostředkování. Např. z vyjádření představitelů Asociace realitních kanceláří ČR, jejíž členové musí být pojištěni, také vyplývá, že v posledních 10 letech se pojistná plnění členů pohybovala v řádech desítek tisíc korun.

K odst. 3:

S ohledem na ustanovení § 2781 občanského zákoníku zákon připouští odstoupení od pojistné smlouvy nebo výpověď pojistné smlouvy ze strany pojistitele. Zároveň platí, že se umožňuje pojistiteli vypovědět povinné pojištění pouze z důvodů vymezených ve speciální části občanského zákoníku upravující pojištění, tedy pouze ve specifických a oprávněných případech, jako např. v případě, kdy pojištěný porušil svou povinnost oznámit zvýšení pojistného rizika apod. Zároveň občanský zákoník v těchto speciálních případech omezuje možnost výpovědi i časově. Pokud ve stanovené lhůtě pojistitel práva vypovědět pojistnou smlouvu nevyužije, toto právo jí zanikne.

Pokud by tato možnost připuštěna nebyla, mohlo by dojít k situaci, kdy by pojistitelé, resp. pojišťovny, nemusely být schopny nabízet pojištění požadované tímto zákonem. Pravděpodobně by se to týkalo menších pojišťoven, což by znamenalo snížení konkurence na trhu. Zároveň by se přebírání zvýšeného rizika pojistitelem, v případě, kdy by právní úprava obsažená v tomto zákoně neumožňovala reagovat na některé specifické a vysoce rizikové situace, se kterými počítá i občanský zákoník, bezpochyby negativně odrazilo ve stanovení výše pojistného.

K odst. 4:

Realitní zprostředkovatel je na vyžádání povinen předložit kontrolnímu orgánu kopii pojistné smlouvy, aby mohlo být zkontrolováno splnění povinnosti stanovené tímto zákonem.

## **K § 12:**

Smlouva o zprostředkování jako smluvní typ je obecně definována občanským zákoníkem. Zákon o realitním zprostředkování zavádí a definuje nový pojem smlouva o realitním zprostředkování, která vychází z obecné úpravy smlouvy o zprostředkování dle občanského zákoníku, avšak zásadou „lex specialis“ upravuje některé odlišnosti. V případech, kdy tento zákon nestanoví jinak, použijí se pro smlouvu o realitním zprostředkování ustanovení občanského zákoníku o zprostředkování subsidiárně. Z ustanovení občanského zákoníku o zprostředkování (§ 2445 a násl.), která na realitní zprostředkování nelze použít, se jedná o § 2447 a 2454 (ostatní ustanovení občanského zákoníku použít lze). Smlouva o realitním zprostředkování je pojata ve vztahu speciality ke smlouvě o zprostředkování podle občanského zákoníku proto, že právní vztahy ze zprostředkování jsou realitnímu zprostředkování nejbližší. Ostatní ustanovení občanského zákoníku se na smlouvu o realitním zprostředkování použijí v případě, že na vztahy z této smlouvy dopadají. Smlouva o realitním zprostředkování není čistě spotřebitelskou smlouvou, neboť na straně zájemce může být jak spotřebitel, tak podnikatel.

K odst. 1:

Požadavek na písemnou formu smlouvy o realitním zprostředkování vyplývá z nutnosti zajistit jednoznačnost jejího obsahu. Věta druhá tohoto ustanovení upravuje relativní neplatnost ve prospěch zájemce a v neprospěch realitního zprostředkovatele. Obdobná úprava týkající se písemné formy smlouvy a práva namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek formy

platí například pro uzavírání smlouvy o dočasném užívání ubytovacího zařízení a jiné rekreační služby - viz § 1855 občanského zákoníku.

K odst. 2:

Ustanovení tohoto odstavce reaguje na situaci, kdy poptávající před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování obdrží od realitního zprostředkovatele jiné informace, než které jsou následně uvedeny ve smlouvě o realitním zprostředkování (např. před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování realitní zprostředkovatel přislíbí, že jeho provize bude činit 3% z kupní ceny nemovitosti, avšak ve smlouvě o realitním zprostředkování je uvedeno, že provize činí 6% z kupní ceny nemovitosti). Ustanovení je inspirováno § 1822 a 1844 občanského zákoníku, které se však omezují pouze na smlouvy uzavírané adhezním způsobem.

### **K § 13:**

K odst. 1:

Stanoví se povinné náležitosti, které musí obsahovat smlouva o realitním zprostředkování.

K písm. a):

Stanoví se požadavek na jednoznačné označení předmětu hlavní smlouvy. U nemovitých věcí zapsaných ve veřejném seznamu je způsob jejich identifikace popsán v § 8 katastrálního zákona. U družstevního bytu se uvede taková identifikace, která umožní převod nájmu družstevního bytu, anebo převod práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami družstva (viz § 736 zákona o obchodních korporacích).

K písm. b) až d):

Stanoví se povinnost uvést kupní cenu, cenu za převod nebo výši nájemného či pachtovného nebo způsob jejich určení, a to s ohledem na konkrétní typ hlavní smlouvy, jejíž uzavření má být zprostředkováno.

K písm. e):

Stanoví se povinnost uvést ve smlouvě o realitním zprostředkování informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu hlavní smlouvy, o nichž realitní zprostředkovatel ví či s ohledem na odbornou péči vědět má, přičemž u závad a omezení zapsaných k předmětu hlavní smlouvy ve veřejném seznamu nebo veřejném rejstříku postačí informace o existenci takových závad a omezení, a to v případě, kdy má být smlouva o realitním zprostředkování uzavřena s poptávajícím podle § 2 písm. g) bodu 1 až 3 (tedy s kupujícím, nájemcem, podnájemcem či pachtýřem). Cílem této informační povinnosti je ochrana poptávajícího, podle § 2 písm. g) bodu 1 až 3, který v současnosti velmi často od realitního zprostředkovatele informace o samotné existenci závad a omezení váznoucích na předmětu hlavní smlouvy před ani při podpisu smlouvy o realitním zprostředkování neobdrží, přičemž tyto informace mohou mít zásadní vliv na jeho rozhodování, případně i na případné čerpání peněžních prostředků z hypotečního úvěru. Častým nedostatkem současné praxe je především to, že realitní zprostředkovatelé nekontrolují obsah aktuálního výpisu z veřejného seznamu (z katastru nemovitostí) nebo z veřejného rejstříku (z obchodního rejstříku – zástavní právo k podílu v družstvu) před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování a zajistí ho až v okamžiku, kdy je organizován podpis hlavní smlouvy.

Věta za středníkem pak uvádí, že tuto povinnost nelze splnit pouhým přiložením výpisu z veřejného seznamu podle odstavce 2. Tzn., že informace o závadách a omezeních vázoucích na předmětu hlavní smlouvy musí být uvedeny přímo ve smlouvě o realitním zprostředkování. Výpisy z veřejného seznamu, obzvláště pak listy z vlastnictví z katastru nemovitostí bývají mnohdy velmi obsáhlé a je na nich zapsána řada zápisů, které nemusí přímo souviset s konkrétním předmětem hlavní smlouvy (např. pokud půjde jednotku v bytovém domě, tak na příslušném listu vlastnictví budou zapsány práva ostatních vlastníků k jejich podílům na společných částech budovy apod.). Běžný zájemce bez potřebných zkušeností se v takovém listu vlastnictví nebude orientovat. Na druhou stranu realitní zprostředkovatel by měl být odborníkem, který dokáže identifikovat, které zápisy se vztahují k předmětu hlavní smlouvy, a měl by je dokázat ve smlouvě popsat. V ideálním případě budou veškeré závady a omezení detailně specifikovány, ustanovení však připouští (např. pro případy, kdy by bylo takových zápisů velké množství), že u závad a omezení zapsaných k předmětu hlavní smlouvy ve veřejném seznamu nebo veřejném rejstříku postačí informace o existenci takových závad a omezení, což lze realizovat např. odkazem na spisové značky, pod kterými byly jednotlivé zápisy v katastru nemovitostí provedeny.

K písm. f):

Stanoví se povinnost uvést ve smlouvě o realitním zprostředkování informace o závadách a omezeních vázoucích na předmětu hlavní smlouvy, které nejsou zapsány ve veřejném seznamu nebo veřejném rejstříku a poptávající podle § 2 písm. g) bodu 4 a 5 (tedy prodávající, pronajímatel či propachtovatel) je sdělit realitnímu zprostředkovateli.

Realitní zprostředkovatel je s výjimkou veřejně dostupných informací o předmětu hlavní smlouvy závislý především na informacích o závadách a omezeních, které mu zájemce sdělí. Uvedení závad a omezení (jak právních, tak i např. technických) ve smlouvě o realitním zprostředkování přispívá především k lepší informovanosti realitního zprostředkovatele, který tyto podstatné informace potřebuje pro zpracování kvalitní nabídkové dokumentace.

K písm. g):

Stanoví se povinnost uvést ve smlouvě o realitním zprostředkování informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení, pokud je provize sjednána. Není-li provize sjednána, považuje se takové realitní zprostředkování za bezúplatné – viz § 21 odst. 1. Výše provize může být stanovena například konkrétní částkou, procentuálním vyjádřením nebo jiným způsobem, ze kterého je možné provizi jednoznačně dopočítat. Podstatnou náležitostí je také uvedení podmínek splatnosti provize.

K písm. h):

Stanoví se jako povinná náležitost smlouvy o realitním zprostředkování uvést informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení v případě, že tato byla sjednána ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a třetí osobou.

Cílem návrhu zákona není zakázat vyskytující se praxi tzv. dvojí provize, pouze se stanoví povinnost informovat zájemce v uzavírané smlouvě o realitním zprostředkování o tom, zda má realitní zprostředkovatel právo na provizi a v jaké výši z titulu smlouvy o realitním zprostředkování, kterou uzavřel již dříve se zájemcem, který bude ve vztahu k uzavírané hlavní smlouvě v postavení třetí osoby. V České republice existuje ve vztahu k osobě plátce provize za realitní zprostředkování řada obchodních modelů, které se často liší region od regionu. Jedním z nich je vybírání odměny od obou účastníků realitního obchodu, přičemž ti se o této skutečnosti mnohdy dozví až po jeho ukončení či vůbec. Výše provize požadované např. od kupujícího nemovité věci má přitom zásadní vliv na celkovou kupní cenu, kterou obdrží prodávající, a proto je znalost veškerých podmínek, za kterých je realitní

obchod realizován, pro všechny její účastníky podstatná a má zásadní vliv na jednání o ceně. Snahou tohoto ustanovení je tedy především narovnat podmínky mezi účastníky realitního obchodu a přispět k vyšší transparentnosti ve vztahu k placení provize realitnímu zprostředkovateli.

K odst. 2:

Stanoví se povinnost, aby přílohu smlouvy o realitním zprostředkování tvořil výpis z veřejného seznamu, tj. např. list vlastnictví k nemovité věci, která je předmětem hlavní smlouvy. V případě družstevního bytu, který není zapsán ve veřejném seznamu, se stanoví povinnost, aby přílohu smlouvy o realitním zprostředkování tvořil výpis z veřejného seznamu, na kterém je zapsána stavba, v níž se takový byt nachází. Současná praxe je v mnoha případech bohužel taková, že realitní zprostředkovatelé si nechávají vystavit aktuální výpis z veřejného seznamu (zejména výpis z katastru nemovitostí) až v okamžiku, kdy je organizován podpis hlavní smlouvy, což je z hlediska ochrany zájemce nedostatečné; nemovitá věc může být zásadně zatížena omezením vlastnického práva (např. exekuční řízení, zástavní právo, které omezuje zcizení nemovité věci apod.), přičemž existenci (nebo neexistenci) takového zatížení si může zájemce ověřit především z výpisu z veřejného seznamu.

K odst. 3:

Toto ustanovení zohledňuje především problematiku výpisu z katastru nemovitostí, který zachycuje údaje, které jsou obsahem katastru, k přesně danému okamžiku, viz § 55 odst. 2 katastrálního zákona, podle kterého „Výpisy, opisy nebo kopie z katastrálního operátu, ... ve formě stanovené prováděcím právním předpisem jsou veřejnými listinami prokazujícími stav evidovaný v katastru k okamžiku, který je na nich uveden.“ Obvykle se jedná o okamžik totožný s okamžikem vyhotovení výpisu, list vlastnictví je však možné vyhotovit i k jakémukoliv datu v minulosti. V tomto smyslu je pak výpis z listu vlastnictví, stejně jako údaje v něm obsažené, platný neustále, např. i 10 let po jeho vyhotovení, neboť neustále prokazuje, jaký byl evidovaný stav k danému okamžiku, a to bez ohledu na jakékoli pozdější změny evidovaných údajů. Zároveň je v tomto smyslu jakýkoliv výpis z listu vlastnictví vždy „neplatný“, neboť s výjimkou okamžiku vyhotovení neproazuje stav zápisů v katastru nemovitostí k aktuálnímu okamžiku, neboť tento stav se již následující minutu po vytvoření příslušného výpisu mohl změnit. S ohledem na uvedené tedy zákon stanoví časové omezení okamžiku, ke kterému má být výpis vyhotoven, zároveň zákon umožňuje, aby byl takový výpis pořízen i dálkovým přístupem, a že za účelem přiložení ke smlouvě o realitním zprostředkování v listinné podobě postačí i jeho prosté vytištění.

K odst. 4:

Důsledkem neuvedení náležitostí stanovených v odstavci 1 nebo 2 je bezúplatné realitní zprostředkování. S ohledem na ustanovení § 23 nemá realitní zprostředkovatel vůči zájemci, se kterým takovou smlouvu o realitním zprostředkování uzavřel, nárok na úhradu jakéhokoliv plnění spojeného s realitním zprostředkováním. To neplatí v případě, že smluvní strany vadu dodatečně zhojí (analogicky k § 582 odst. 1 občanského zákoníku).

## **K § 14:**

V případě, že dosud není znám konkrétní předmět hlavní smlouvy, se stanoví, že ustanovení § 13 odst. 1 a 4 se použije přiměřeně a ustanovení § 13 odst. 2 a 3 se nepoužije. Typicky se jedná o situace, kdy je smlouva o realitním zprostředkování uzavřena s poptávajícím, který neprojevil zájem o žádnou konkrétní nemovitou věc, ale má zájem, aby mu realitní zprostředkovatel nejprve vyhledal vhodné nemovité věci na základě jím zadaných



parametrů a kritérií (tedy např. byt v panelovém domě o velikosti 2+1 v Řitce). V takovém případě není možné ve smlouvě o realitním zprostředkování jednoznačně předmět hlavní smlouvy specifikovat, např. konkrétními údaji z evidence katastru nemovitostí, a proto se ustanovení § 13 odst. 1 a 4 použijí na takovou smlouvu o realitním zprostředkování přiměřeně. V případě, že by zákon tuto eventualitu neřešil, mohlo by to některým realitním zprostředkovatelům, jejichž činnost se z části (nebo i výhradně) zaměřuje na tuto oblast, způsobit problémy při uvedení zákonem stanovených náležitostí do smlouvy o realitním zprostředkování.

#### **K § 15:**

Z hlediska vyšší ochrany zájemce se stanoví, že veškerá ustanovení obsažená ve smlouvě o realitním zprostředkování musí být uvedena způsobem nevzbuzujícím pochybnost, srozumitelně i pro osobu průměrného rozumu a čitelně bez zvláštních obtíží. V opačném případě jsou taková ustanovení platná jen tehdy, nejsou-li na újmu zájemci.

#### **K § 16:**

Ustanovení podrobněji upravuje a vymezuje některé podmínky pro ujednání obsažená ve smlouvě o realitním zprostředkování. Inspirací byla úprava adhezních smluv (§ 1798 a násl. občanského zákoníku). Ustanovení návrhu zákona však chrání zájemce smlouvy o realitním zprostředkování bez ohledu na to, zda byla smlouva o realitním zprostředkování uzavřena adhezním způsobem či nikoli.

Účelem je ochrana zájemce jako slabší strany v případě, kdy smlouva o realitním zprostředkování odkazuje na další ujednání mimo vlastní text smlouvy. Bude nutno prokázat skutečné seznámení zájemce s příslušným ujednáním, a to nikoliv jen jeho formálním prohlášením ve smlouvě o realitním zprostředkování, že se s takovým ujednáním zájemce seznámil. Důsledkem nedodržení tohoto ustanovení je neplatnost takového ujednání či prohlášení zájemce.

Pokud je část smlouvy o realitním zprostředkování určena odkazem na obchodní podmínky platí pro ně obdobně ustanovení § 15. Cílem ustanovení je omezit nežádoucí dopady praktik některých realitních zprostředkovatelů spočívající v uvedení podstatných částí smlouvy o realitním zprostředkování do obchodních podmínek, což v důsledku často způsobuje celkové snížení srozumitelnosti a přehlednosti smluvního celku. I pro takové obchodní podmínky platí, že musí být uvedeny způsobem nevzbuzujícím pochybnost, srozumitelně i pro osobu průměrného rozumu a čitelně bez zvláštních obtíží. V opačném případě jsou taková ustanovení platná jen tehdy, nejsou-li na újmu zájemci.

#### **K § 17:**

K odst. 1:

Výslovně se ve smlouvě o realitním zprostředkování zakazuje sjednat povinnost zájemce k uzavření hlavní smlouvy popř. smlouvy o uzavření budoucí hlavní smlouvy s třetí osobou, a to včetně pokuty či jiné sankce vůči zájemci za neuzavření takových smluv. Jde o reakci na stávající nežádoucí praxi řady realitních zprostředkovatelů, kteří se obdobně povinnosti snaží ve smlouvách uvádět i přesto, že toto odporuje povaze zprostředkovatelských smluv. Mimo jiné jde i o zohlednění ustálené soudní judikatury, která obdobná ujednání označuje jako neplatná – viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 330/2002 ze dne 31. 5. 2004, rozsudek KS v Brně sp. zn. 37 C 308/2004 ze dne 1. 7. 2008, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 498/2009 ze dne 26. 7. 2010, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3031/2010 ze dne 8. 6. 2011, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo

2572/2010 ze dne 28. 6. 2012, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 3448/2012 ze dne 24. 7. 2013, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 694/2011 ze dne 15. 8. 2012 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 5143/2014 ze dne 10. 6. 2015.

K odst. 2:

Je stanoveno, že závazky zájemce ze smlouvy o realitním zprostředkování nelze zajišťovat směnkou nebo šekem, neboť se jedná o specifické zajišťovací instrumenty, jejichž užití není pro daný případ žádoucí. Právní úprava směnek a šeků je natolik formalizovaná, že vyžaduje značnou odbornou erudici, jíž spravedlivě nelze požadovat od běžného zájemce.

V praxi se jedná především o problém zneužívání blankosměnek, které realitní zprostředkovatelé vyplňují v zásadě dle svého uvážení a vymáhají práva z nich soudně. Problémem jsou i řádně vyplněné zajišťovací směnky, které jsou indosovány (převedeny na další osoby), a pohledávky z nich vymáhá indosatář bez ohledu na to, že všechny závazky z realitního zprostředkování jsou řádně a včas splněny.

### **K § 18:**

Doložka o výhradním realitním zprostředkování (v praxi označována často jako doložka o exkluzivitě) je v současnosti ve zprostředkovatelských smlouvách realitních zprostředkovatelů často využívána, doposud však nebyla zákonem speciálně upravena. Cílem zákona není takovou praxi zakázat, ale pojmenovat ji a stanovit podmínky, za kterých může být ujednána, tak aby nebyla na újmu zájemci.

K odst. 1:

Umožňuje se realitnímu zprostředkovateli a zájemci ve smlouvě o realitním zprostředkování ujednat, že zájemce neuzavře smlouvu o realitním zprostředkování na stejný předmět hlavní smlouvy s jiným realitním zprostředkovatelem. V doložce o výhradním realitním zprostředkování lze sjednat i takovou podmínku, že zájemce není oprávněn uzavřít hlavní smlouvu s třetí osobou sám, tzn. bez přičinění realitního zprostředkovatele.

K odst. 2:

Doložku o výhradním realitním zprostředkování nelze ujednat dříve než při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. V případě, kdy by však byla doložka o výhradním realitním zprostředkování sjednána dříve, se k takové doložce nepřihlíží.

K odst. 3:

Pro případy, kdy doložka o výhradním realitním zprostředkování není sjednána přímo ve smlouvě o realitním zprostředkování, zákon z důvodu vyšší ochrany zájemce stanoví, že pro ni obdobně platí ustanovení § 12, 15 a 16.

K odst. 4:

Doložku o výhradním realitním zprostředkování lze především s ohledem na ochranu zájemce sjednat jen na dobu určitou, a to nejdéle na dobu 6 měsíců. Tato doba může být i opakovaně prodloužena, avšak její prodloužení nelze sjednat jako automatické. Prodloužení lze platně sjednat nejdříve 30 dnů před uplynutím dané doby; v opačném případě se k takovému prodloužení nepřihlíží.

K odst. 5:

Pro případ, že by doložka o výhradním realitním zprostředkování byla sjednána u smlouvy o realitním zprostředkování podle § 14 nebo v souvislosti s takovou smlouvou, nemohla by tato doložka nabýt účinnosti dříve, než budou dohodou smluvních stran po vyhledání

konkrétního předmětu hlavní smlouvy doplněny do smlouvy o realitním zprostředkování náležitosti podle § 13 odst. 1 a 2.

#### **K § 19:**

Pro případy smlouvy o realitním zprostředkování sjednané na dobu neurčitou je podrobněji specifikováno právo zájemce na výpověď takové smlouvy (výpověď závazku z takové smlouvy), včetně stanovení délky výpovědní doby pro takové případy. Zároveň je výslovně stanoveno, že využití takového práva ze strany zájemce nesmí být zpoplatněno.

Tímto ustanovením není nikterak dotčena možnost smluvních stran ujednat výpověď a její podmínky ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené na dobu určitou, v takovém případě platí § 1998 občanského zákoníku.

#### **K § 20:**

Oproti ustanovení § 2447 a 2454 občanského zákoníku upravuje návrh zákona splatnost provize k jiné skutečnosti. Občanský zákoník splatnost provize obecně váže k uzavření jakékoli zprostředkované smlouvy, zatímco návrh zákona splatnost provize váže až k uzavření hlavní smlouvy (ve smyslu § 2 písm. a), přičemž např. smlouva o smlouvě budoucí není považována za hlavní smlouvu.

K odst. 1:

Splatnost provize, byla-li ujednána, je vázána na den uzavření hlavní smlouvy. Tím je dosaženo zvýšené ochrany zájemce, který má oprávněný zájem na tom, aby provize nebyla splatná dříve, než dojde k naplnění účelu realitního zprostředkování, jímž je zprostředkování uzavření hlavní smlouvy.

K odst. 2:

Ustanovení připouští možnost, že si realitní zprostředkovatel a zájemce mohou sjednat splatnost provize k jinému dni, než je den uzavření hlavní smlouvy, avšak pouze za podmínky, že zájemce bude ve smlouvě o realitním zprostředkování jasně a srozumitelně poučen, že splatnost provize není v takovém případě vázána na uzavření hlavní smlouvy a že splatnost provize může nastat i před jejím uzavřením. Z důvodu ochrany zájemce je však i pro tento případ splatnost provize limitována nejdříve na okamžik obstarání příležitosti zájemci k uzavření hlavní smlouvy. Ustanovení reaguje na praxi, kdy někteří zájemci od realitního zprostředkovatele očekávají pouze vyhledání potenciálních klientů a samotné dokončení realitního obchodu (uzavření hlavní smlouvy) již realizují ve své vlastní režii bez součinnosti realitního zprostředkovatele, který již do procesu negociace nijak aktivně nezasahuje.

K odst. 3

Splatnost provize je sice možné primárně sjednat nejdříve ke dni uzavření hlavní smlouvy, avšak pro některé případy např. komplikovanějšího zprostředkování je vhodné ponechat realitnímu zprostředkovateli možnost sjednání zálohy na provizi, a to ve výši až poloviny sjednané provize. Souhrnem záloh se rozumí součet všech záloh na tutéž provizi, které realitní zprostředkovatel od zájemce obdržel.

K odst. 4 a 5

Realitnímu zprostředkovateli je obecně přiznáno právo na provizi i v případě, že k uzavření hlavní smlouvy dojde až po zániku smlouvy o realitním zprostředkování. Za účelem ochrany zájemce je však výslovně stanoveno zvláštní omezení, na základě kterého takové právo na provizi realitnímu zprostředkovateli po zániku smlouvy o realitním zprostředkování nevznikne, pokud dříve za účinnosti takové smlouvy o realitním

zprostředkování nedošlo k uzavření hlavní smlouvy z důvodu na jeho straně. Zákon takto zohledňuje nežádoucí praxi realitních zprostředkovatelů, kteří za trvání smlouvy o realitním zprostředkování např. svojí neznalostí či chybnými postupy uzavření hlavní smlouvy nepřímo maří, čímž za dobu účinnosti smlouvy o realitním zprostředkování neumožní uzavření hlavní smlouvy. Pokud však poté z aktivity zájemce a třetí osoby dojde k uzavření hlavní smlouvy, mohl by jinak takový realitní zprostředkovatel ve shodě s obecnou úpravou občanského zákoníku požadovat úhradu provize, což by bylo v rozporu nejen s účelem původně sjednaného zprostředkovatelského vztahu, ale i s obecnou zásadou spravedlnosti a dobrých mravů.

### **K § 21:**

K odst. 1

Pro všechny případy, kdy není výslovně sjednána provize, nebo jsou pochybnosti, zda tato byla sjednána, je stanoveno, že realitní zprostředkování se vůči zájemci považuje za bezúplatné (realitní zprostředkovatel nemá nárok na provizi). Tímto je kladen důraz na právní jistotu a ochranu práv zájemce vůči realitnímu zprostředkovateli.

### **K § 22:**

Ustanovení reaguje na nežádoucí praktiky některých realitních zprostředkovatelů, kteří pouze ve snaze zajistit si co nejdříve a bez dalšího provizi, uzavírají se zájemcem (např. kupujícím) smlouvu o realitním zprostředkování, kde je však jako účastník uvedena i třetí osoba (tj. např. prodávající), která je nejčastěji zastoupena přímo realitním zprostředkovatelem. Ve smlouvě je pak uveden i závazek zájemce uzavřít s třetí osobou příslušnou hlavní smlouvu.

Tímto postupem však bez přímého vědomí a vůle zájemce i třetí osoby dochází mezi zájemcem a třetí osobou k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí hlavní, a to vše bez toho, že by kterýkoli z těchto účastníků měl zájem již v takovém okamžiku a především takovým způsobem uzavřít smlouvu o uzavření budoucí hlavní smlouvy. Jediným profitujícím z takové situace je realitní zprostředkovatel, který (aniž by si to většinou zbývající účastníci uvědomili) tak již v řadě případů zprostředkoval uzavření sjednané smlouvy, tj. smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, čímž si zajistil nárok na provizi.

Účelem ustanovení je stanovit základní pravidla, která je tedy třeba nadále dodržet, pokud by účastníkem smlouvy o realitním zprostředkování měla být i třetí osoba nebo by taková smlouva o realitním zprostředkování měla být součástí smlouvy s třetí osobou.

Sjednání takové spojené smlouvy není zakázáno, avšak pokud by nebyly dodrženy podmínky stanovené zákonem, je takové realitní zprostředkování vůči zájemci bezúplatné.

### **K § 23:**

Za účelem ochrany zájemce či poptávajícího jsou výslovně specifikovány případy, při nichž realitní zprostředkovatel nemá ve spojitosti s realitním zprostředkováním vůči zájemci či poptávajícímu nárok na úhradu nákladů ani jakýchkoliv jiných plnění (tedy ani na vydání bezdůvodného obohacení).

Realitní zprostředkovatel nesmí požadovat po zájemci či poptávajícím dodatečné úhrady zejména v těch případech, kdy realitnímu zprostředkovateli z důvodu na jeho straně nevznikne nárok na provizi.

Nebyla-li by přijata tato úprava, pak by s ohledem na specifika zprostředkovatelské činnosti mohl realitní zprostředkovatel požadovat po zájemci či poptávajícím úhradu jiných

plateb namísto provize, a to i v případech, kdy by takový požadavek byl zjevně v rozporu se smyslem a účelem zákona, tj. např. v případech, kdy byla smlouva o realitním zprostředkování zrušena z důvodu na jeho straně anebo se smlouva považuje za bezúplatnou a zájemce či poptávající je tedy oprávněn očekávat, že nebude povinen hradit jakákoli plnění spojená s danou záležitostí.

#### **K § 24:**

Zákon má ve vztahu k občanskému zákoníku postavení *lex specialis*. Ustanovení o zprostředkování podle občanského zákoníku se použijí jak pro závazky ze smlouvy o realitním zprostředkování, tak pro smlouvu o realitním zprostředkování v případě, že zákon o realitním zprostředkování nestanoví jinak.

Odchylně od § 2447 občanského zákoníku váže § 20 odst. 1 a 2 splatnost provize na jinou skutečnost. Odchylně od § 2454 občanského zákoníku upravuje § 20 odst. 3 právo realitního zprostředkovatele na provizi po zániku smlouvy o realitním zprostředkování. S ohledem na uvedené není subsidiární použití § 2447 a 2454 občanského zákoníku přípustné, a proto věta druhá výslovně aplikaci těchto ustanovení vylučuje.

#### **K § 25:**

Pokud realitní zprostředkovatel realizuje realitní zprostředkování vůči jakékoli osobě jako nepřikázaný jednatel, nemá v takovém případě vůči takové osobě právo na jakékoli plnění.

Cílem ustanovení je předejít například situaci, kdy realitní zprostředkovatel obstará prodávajícímu příležitost uzavřít kupní smlouvu s konkrétním kupujícím, avšak nebude mít s prodávajícím uzavřenu žádnou smlouvu a ani nebude prodávajícím k takové záležitosti pověřen. Pokud prodávající kupní smlouvu s kupujícím i přesto uzavře, bude sice v takovém případě záležitost s přičiněním realitního zprostředkovatele zajištěna ve prospěch prodávajícího, avšak s ohledem na úpravu § 25 nebude mít realitní zprostředkovatel právo na jakékoliv plnění, tedy ani na náhradu účelně vynaložených nákladů.

S ohledem na *lex specialis* zákona vůči občanskému zákoníku nemá realitní zprostředkovatel právo na náhradu nákladů podle § 3009 občanského zákoníku.

#### **K § 26:**

V případě úschov peněžních prostředků či listin, které mají být realizovány v souvislosti s konkrétní zprostředkovanou záležitostí, není realitní zprostředkovatel oprávněn doporučit účastníkům realizaci takové úschovy u jiných osob, než jsou jmenovány v tomto ustanovení.

Záměrně není zvolena formulace spočívající v povinnosti realitního zprostředkovatele pro účastníky takovou úchovu u daných osob zajistit, neboť je brána v potaz smluvní volnost účastníků a jejich právo svobody volby ohledně realizace takové úschovy.

Zájemce sám si musí být vědom případných rizik spojených s přenecháním peněz v úschově u realitního zprostředkovatele (jakož i u jakéhokoli jiného schovatele), tedy především sám si pro sebe musí vyhodnotit případná rizika spojená se zpronevěrou jím nebo pro něho svěřených peněžních prostředků.

S ohledem na zmíněná hrozící rizika spojená s úschovou není realitní zprostředkovatel ani povinen aktivně doporučovat realizaci úschovy konkrétními osobami. Ustanovení pouze stanoví, že pokud by měl ohledně úschovy vyjádřit jakékoli stanovisko nebo tuto pro účastníky dojednat, není oprávněn na takovou žádost účastníků doporučit jinou osobu, než tu, která je specifikována zákonem.

## **K § 27:**

K odst. 1

Na základě Doporučení FATF (ve znění platném po revizi z února 2012) je třeba u některých profesí, mezi něž patří i realitní makléři, pokud jsou z pověření svého klienta zapojeni v transakcích týkajících se nákupu a prodeje nemovitostí, m. j. „přijmout nezbytná opatření za účelem zabránění pachatelům trestné činnosti nebo osobám s nimi spojeným v tom, aby měli profesní licenci, nebo byli držiteli nebo skutečnými majiteli významného nebo ovládajícího podílu nebo působili ve vedoucí funkci, např. hodnocením způsobilosti a bezúhonnosti osob („fit and proper“ test)“ (viz doporučení 28 - Regulace a dohled nad DNFBP, písm. b)). Tento požadavek byl transponován do směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz a financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES (dále jen „IV. AML směrnice“). Podle čl. 2 odst. 1 a 3 písm. d) této směrnice jsou povinnými osobami i realitní makléři a podle čl. 47 odst. 3 „Členské státy zajistí, aby příslušné orgány přijaly nezbytná opatření, která by zabránila odsouzeným pachatelům relevantních trestných činů nebo jejich společníkům zastávat řídicí funkci v povinných osobách uvedených v čl. 2 odst. 1 bodě 3 písm. a), b) a d) nebo být jejich skutečnými majiteli.“

Bude-li realitní makléř podnikat jako fyzická osoba, je požadavek jeho bezúhonnosti způsobem odpovídajícím čl. 47 odst. 3 IV. AML směrnice zajištěn podmínkou bezúhonnosti, jak ji stanoví § 6 odst. 2 živnostenského zákona. Zákon tedy řeší problém bezúhonnosti skutečných majitelů a osob řídících podnikání v případě právnické osoby, vykonávající realitní zprostředkování. Definice skutečného majitele v odst. 1 odkazuje na příslušné ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění; konkrétně se jedná o jeho § 4 odst. 4 písm. a). Samotná definice „bezúhonnosti“ se pak přímo odkazuje na výše uvedené ustanovení živnostenského zákona, aby tak bylo dosaženo rovnosti požadavků vůči samostatně podnikající fyzické osobě i vůči osobám odpovědným za podnikání právnické osoby v totožném oboru.

Pro naplnění příslušných požadavků mezinárodního a evropského práva je nutno zajistit vynutitelnost podmínky bezúhonnosti určených osob v rámci podnikání právnické osoby. Zákonná úprava počítá s tím, že pokud dotčené osoby v rámci právnické osoby přestanou splňovat podmínku bezúhonnosti lze takové právnické osobě uložit sankci v podobě zákazu činnosti. Kontrolu nad dodržováním této povinnosti budou vykonávat obecní živnostenské úřady.

Ustanovení § 27 odst. 1 je transpozičním vůči čl. 47 odst. 3 IV. AML směrnice.

K odst. 2

Ustanovení odstavce 2 opravňuje obecní živnostenský úřad vyžádat si za účelem kontroly plnění povinnosti stanovené v odstavci 1 výpis z evidence Rejstříku trestů. Ustanovení je vloženo ve vazbě na § 10 odst. 3 zákona č. 269/1994 Sb., o Rejstříku trestů.

K odst. 3

Ustanovení odstavce 2 opravňuje obecní živnostenský úřad za účelem kontroly plnění povinnosti stanovené v odstavci 1 k dálkovému bezplatnému přístupu k údajům o skutečném majiteli podle zákona upravujícího veřejné rejstříky právnických a fyzických osob. Evidence skutečných majitelů vzniká v souvislosti s implementací IV. AML směrnice, jejíž transpozice

má být zajištěna do 26. 6. 2017, tedy ještě před plánovanou účinností zákona. Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, kterým je v zákoně č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob tato evidence zřizována je aktuálně projednáván v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky.

#### **K § 28:**

Ustanovení upravuje výkon veřejnoprávní kontroly nad dodržováním tohoto zákona a projednávání přestupků, a to konkrétně pro ustanovení § 5 odst. 2 a 3, 11 odst. 1 a 2 a § 27 odst. 1, nad kterými kontrolu vykonávají a přestupky projednávají obecní živnostenské úřady.

Zákon nijak nemění oprávnění dalších orgánů (např. České obchodní inspekce) v jejich kontrolní činnosti v oblasti realitního zprostředkování, a to především z hlediska provádění kontroly obecných požadavků na ochranu spotřebitele.

#### **K § 29:**

Ustanovení vyjmenovává přestupky podle tohoto zákona a správní tresty (sankce). Zákon umožňuje za porušení povinnosti podle § 5 odst. 2 nebo 3 a povinnosti dle 11 odst. 1 nebo 2 uložit pokutu (je odstupňována podle závažnosti přestupku od 50 000 Kč až do 1 000 000 Kč) Za porušení povinnosti podle § 27 odst. 1 lze uložit zákaz činnosti.

#### **K § 30:**

K odst. 1 až 3:

Jako obecné pravidlo se stanoví, že práva a povinnosti vzniklá přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se řídí dosavadní právní úpravou. Zároveň se stanoví přechodná opatření pro osoby uvedené v § 5 odst. 1 zákona, které činnost vykonávají podle dosavadních právních předpisů, kdy tyto osoby mohou realitní zprostředkování vykonávat, aniž by byly odborně způsobilou osobou, tzn. nejdéle 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Stávající realitní zprostředkovatel, který poskytuje realitní zprostředkování je povinen uzavřít své pojištění odpovědnosti nejpozději do devadesáti dnů ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

K odst. 4:

S ohledem na zákon č. 137/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a některé další zákony, je třeba předpokládat, že o osvědčení odborné způsobilosti budou žádat osoby, které získaly vzdělání před účinností tohoto zákona a pro jejich studijní program nebyla stanovena oblast vzdělávání požadovaná v § 4 odst. 1 písm. a). Dosažené vzdělání bude u těchto žadatelů tedy osvědčováno podle zaměření jejich studia dle požadavků stanovených v § 4 odst. 1 písm. a), tzn. především na základě vysvědčení o státní závěrečné zkoušce nebo dodatku k vysokoškolskému diplomu, kde jsou uvedeny předměty, jež student úspěšně zakončil státní zkouškou.

#### **K § 31:**

V zákoně o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky se doplňuje kompetence ministerstva v oblasti realitního trhu.

#### **K § 32:**

V příloze č. 2 živnostenského zákona se upravuje nová vázaná živnost s předmětem podnikání „Realitní zprostředkování“ a stanovuje se požadovaná odborná způsobilost, jíž je

osvědčení vydané Ministerstvem pro místní rozvoj podle zákona upravujícího realitní zprostředkování, nebo osvědčení o profesní kvalifikaci „obchodník s realitami“ podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

Zároveň v příloze č. 4 živnostenského zákona dochází ke změně názvu stávajícího oboru činnosti pod č. 58 z původního názvu „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ na „Obchod s nemovitostmi, správa a údržba nemovitostí“. Změna názvu je provedena především s ohledem na požadavek § 45 odst. 4 živnostenského zákona, kdy ohlašovatel je povinen vymezit předmět podnikání uvedený v ohlášení s dostatečnou určitostí a jednoznačností. Vzhledem k tomu, že realitní zprostředkování bylo doposud v rámci obsahové náplně součástí živnosti volné „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ je žádoucí jednotlivé obory činností od sebe jednoznačně rozlišit. Pod obor činnosti „Obchod s nemovitostmi, správa a údržba nemovitostí“ bude i nadále obsahově patřit „Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovnická činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně.

#### **K § 33:**

Stanoví se přechodná ustanovení k zániku živnostenského oprávnění vztahujícímu se k poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Stávající realitní zprostředkovatelé mohou ve své činnosti pokračovat po dobu 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona na základě ohlašovací volné živnosti „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Pokud před uplynutím této doby neohlásí živnostenskému úřadu vázanou živnost „realitní zprostředkování“ a nedoloží splnění podmínky odborné způsobilosti, pak jim živnostenské oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ uplynutím této doby zanikne.

#### **K § 34:**

Účinnost zákona, s výjimkou § 27 odst. 3, se stanovuje prvním dnem pátého kalendářního měsíce po dni jeho vyhlášení. Předpokládá se nabytí účinnosti v říjnu 2017. Ustanovení § 27 odst. 3 předpokládá nabytí účinnosti shodně se dnem nabytím účinnosti novely zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob), tedy dne 1. ledna 2018.