

6. 3. 2020

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Co přináší nový realitní zákon?

Nový zákon o realitním zprostředkování byl vyhlášen ve Sbírce zákonů pod číslem 39/2020. Je třeba počítat s tím, že zákon o realitním zprostředkování se dotýká všech, kdo působí na realitním trhu a do určité míry ovlivní i jeho fungování. Zákonodárce vnesl určitou nejasnost už do samotného nabytí účinnosti, když retroaktivně stanovil datum 1. 1. 2020. S účinností zákona je však třeba počítat od 3. 3. 2020.

Základní pojmy zákona

Zákon o realitním zprostředkování a o změně zákona č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, označuje za realitního zprostředkovatele každého, **kdo jako podnikatel poskytuje službu s cílem zprostředkovat uzavření tzv. realitní smlouvy**. Tou je kupní smlouva nebo smlouva o převodu práva, s níž je spojeno oprávnění užívat nemovitost (zejména tzv. koupě družstevního bytu).

Realitním zprostředkováním je pak vždy *vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem*, a obvykle také:

- poskytnutí inzertní služby,
- posouzení stavu nemovitosti a návrh nabídkové ceny,
- marketing,
- zajištění prohlídky,
- obstarání stavebně technické dokumentace,
- zprostředkování poskytnutí právních služeb,
- zprostředkování související úschovy.



Nároky na realitní zprostředkovatele

Realitní zprostředkovatel, včetně právnické osoby, musí být v první řadě bezúhonný. Nesmí tedy být pachatelem úmyslného trestného činu nebo nedbalostního trestného činu souvisejícího s realitním zprostředkováním.

Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti **pojištěn pro případ povinnosti nahradit klientům újmu** způsobenou výkonem realitního zprostředkování. Minimem pojistného plnění pro jednu pojistnou událost je částka 1.750.000,- Kč (resp. 3.500.000,- Kč pro případ dvou a více pojistných událostí v jednom roce).

Podrobně se definují rovněž požadavky na **odbornou způsobilost** realitních zprostředkovatelů, a to

prostřednictvím potřebného vzdělání a praxe v oboru. Odborně způsobilé budou muset být rovněž osoby vykonávající svou činnost pro realitní kanceláře jako tzv. OSVČ, přičemž zde jsou požadavky zákona o něco mírnější.

Podstatné je, že realitní činnost nebude nadále živností volnou (výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona), ale živností vázanou.^[1] Přejícná ustanovení počítají s obdobím 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti nového zákona k doložení stanovených podmínek živnostenskému úřadu.

Povinnosti realitních zprostředkovatelů

Povinností realitního zprostředkovatele je, aby ohledně své činnosti uzavřel s každým klientem **písemnou smlouvu o realitním zprostředkování** na samostatné listině obsahující zákonem stanovené náležitosti. Nesplňuje-li tato smlouva zákonné požadavky, klient je oprávněn dovolat se její neplatnosti (nikoli však realitní zprostředkovatel).

Realitní zprostředkovatel je povinen **předat klientovi výpis z veřejného seznamu** (katastru nemovitostí) k předmětu realitního zprostředkování (bytu, domu nebo jiné nemovitosti), a to nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování.

Součástí zákonných požadavků na realitní zprostředkovatele je také jejich **informační povinnost**. Klientům jsou povinni poskytnout informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět. Rovněž je realitní zprostředkovatel povinen úplně informovat o svojí provizi.

Úschova finančních prostředků

Zjevnou snahou zákonodárce bylo, aby realitní zprostředkovatelé neposkytovali v rámci svojí činnosti úschovu peněz - kupní ceny za převáděnou nemovitost. Podstatné je, že zákon **zakazuje, aby službu úschovy peněžních prostředků realitní zprostředkovatelé klientům nabízeli**.

Pouze v případě, že klient o tuto službu písemně požádá na samostatné listině, **může zprostředkovatel úschovu realizovat**. Ovšem za poměrně přísně stanovených podmínek, mezi které patří zejména:

- písemná smlouva o úschově,
- uložení peněz na samostatný bankovní účet (tj. zvlášt pro každou úschovu) vedený na jméno realitního zprostředkovatele,
- informování banky, že finanční prostředky jsou majetkem třetí osoby,
- záznam v evidenci úschov.

Kontrola a přestupky

Kontrolu činnosti realitních zprostředkovatelů mají dle nového zákona na starosti zpravidla **živnostenské úřady**. Za neplnění povinností stanovených zákonem o realitním zprostředkování jsou vymezeny **skutkové podstaty přestupků**. Spáchání přestupků je **sankcionováno pokutami** až do výše 1.000.000,- Kč. Projednání přestupků probíhá před živnostenskými úřady.

Závěr

Zákon o realitním zprostředkování dopadá na realitní kanceláře jak ve veřejnoprávní rovině v souvislosti se změnou pojetí činnosti realitního zprostředkování, tak i v rovině soukromoprávní ve

vztahu k zájemcům. Nevyhnutelně si proto budou muset dotčené osoby zajistit potřebná oprávnění a zároveň i uzpůsobit celou smluvní dokumentaci zákonným požadavkům. Zda však nová právní úprava skutečně změní nízkou důvěru v realitní služby, jak je popisována v důvodové zprávě, ukáže až praxe.



Mgr. Kristýna Dubová,
advokátka



JUDr. Jiří Duba,
advokát

DUBA Legal s.r.o., advokátní kancelář

Svornosti 985/8
150 00 Praha 5

tel: +420 705 40 66 40
e-mail: info@akduba.cz

[1] Obor živnosti volně označovaný jako „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“, je nahrazen oborem „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [AML a diskriminace v realitní praxi: chyby, které mohou vyjít draho](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález](#)

[Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)

- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)