27. 4. 2020

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

Ještě k úschovám u realitních zprostředkovatelů

Jednou z novinek, kterou přinesl zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), jenž nabyl účinnosti dne 3.3.2020, je specifikace některých podmínek pro poskytování úschov realitními zprostředkovateli.

Podrobně se této nové úpravě úschov obsažené v zákoně o realitním zprostředkování (dále jen „realitní zákon“) věnoval již článek „Nová pravidla pro poskytování úschov realitními zprostředkovateli“, k dispozici >>> zde.

V této souvislosti je však vhodné pozastavit se i nad některými dalšími souvislostmi a dopady této zákonné úpravy úschov v rámci realitního zprostředkování.

Rezervační záloha jako platba na kupní cenu

Při splnění požadavků uvedených v §4 odst. 2 realitního zákona může realitní zprostředkovatel poskytnout zájemci úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.

Pokud by tedy měla být u realitního zprostředkovatele dle dohody se zájemcem složena jakákoli část plnění z realitní smlouvy, musí složení dané částky odpovídat podmínkám pro poskytnutí úschovy.

Z obecného pohledu nebude tato interpretace zřejmě působit podstatnější kontroverze.

Je však potřeba upozornit, že při aplikaci předmětného zákonného ustanovení na realitní praxi může toto dopadat i na jinak běžné situace, které dosud nebyly za úschovu přímo považovány.

Jestliže je předmětem zprostředkování například uzavření kupní smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím, pak příjme-li realitní zprostředkovatel jakoukoli částku jako zálohu na úhradu budoucí kupní ceny mezi účastníky kupní smlouvy, je potřeba takovou částku považovat za plnění z realitní (tedy v daném případě kupní) smlouvy.

V této situaci by pak také nově dle konkrétních podmínek mohla správa dané částky podléhat režimu úschovy na základě §4 odst. 2 realitního zákona, neboť byla přijata na zajištění plnění z realitní smlouvy, tzn. na úhradu budoucí kupní ceny.

Popsaná situace je však jen jiným vyjádřením běžné praxe u některých realitních zprostředkovatelů, kteří od kupujícího namísto provize inkasují tzv. rezervační zálohu (nebo jinak obdobně označenou platbu), která představuje zálohu na kupní cenu pro prodávajícího.

Touto právní konstrukcí tak realitní zprostředkovatel pouze od kupujícího obdrží zálohu na kupní cenu, kterou po dobu transakce spravuje.

Provizi má však daný realitní zprostředkovatel sjednanou pouze s prodávajícím, přičemž teprve v rámci následné realizace transakce, kdy prodávajícímu vznikne nárok na úhradu kupní ceny vůči kupujícímu, by měl realitní zprostředkovatel vyplatit tuto složenou zálohu kupní ceny prodávajícímu.

K tomuto vyplacení však ve skutečnosti nedojde, neboť nárok prodávajícího na vyplacení této zálohy na kupní cenu, která byla dříve za tímto účelem složena kupujícím, je v těchto případech započten oproti nároku realitního zprostředkovatele na úhradu provize vůči prodávajícímu.

Po celou dobu do okamžiku takového závěrečného zápočtu je však částka složená u realitního zprostředkovatele stále zálohou na kupní cenu určenou na zajištění plnění z realitní smlouvy.

Realitní zprostředkovatelé používající tuto praxi by tedy nově měli zohlednit, že v řadě případů dané jednání může být považováno za úschovu plnění z realitní smlouvy a pro poskytnutí takové úschovy, tedy pro možnost takovou částku jako rezervační či obdobnou zálohu přijmout a spravovat, bude třeba dodržet podmínky dle §4 realitního zákona.

Mimo jiné může jít o zákaz nabízet úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy (§4 odst. 1 realitního zákona), možnost poskytnout takovou úschovu pouze na písemnou žádost zájemce uvedenou na samostatné listině, tedy nikoli přímo ve smlouvě o realitním zprostředkování (§4 odst. 2 realitního zákona) a dále tuto částku spravovat výhradně dle podmínek uvedených v §4 odst. 2 až 5 realitního zákona.

Je tedy otázkou, jak se tato nová úprava promítne do praxe některých realitních zprostředkovatelů, kteří od kupujícího namísto provize inkasují tak či onak pojmenovanou zálohu na kupní cenu, kterou teprve následně započtou na provizi sjednanou s prodávajícím.

Nakládání s prostředky v úschově při zrušení či úmrtí realitního zprostředkovatele

Realitní zákon se nově snaží vnést základní pravidla do režimu poskytování úschov realitními zprostředkovateli a pro správu takových složených prostředků.

Je však třeba dodat, že tato úprava není a s ohledem na zaměření realitního zákona ani nemůže být zcela komplexní. Oblastí, která tak zůstává i nadále podrobněji právně neošetřena, je například otázka nakládání s peněžními prostředky složenými do úschovy realitního zprostředkovatele, pokud by došlo ke zrušení takového realitního zprostředkovatele jako právnické osoby anebo k úmrtí realitního zprostředkovatele u osoby fyzické.

Pro takové situace již úprava úschov uvedená v §4 odst. 2 realitního zákona nenabízí přímé řešení, jak s takovými prostředky naložit.

Jiná situace je například u úschov vedených notáři či advokáty, kde s ohledem na jejich organizaci u zákonných profesních komor dojde v popsaném případě k určení jiného notáře či advokáta pro plynulé vypořádání těchto úschov.

Taková zákonná profesní organizace však u realitních zprostředkovatelů neexistuje a není zde tedy subjekt, který by automaticky či jiným návazným způsobem nastoupil na místo realitního zprostředkovatele k vypořádání přijatých úschov.

U realitních zprostředkovatelů ve formě právnické osoby by při jejich zrušení mohly být prostředky složené v úschově pravděpodobně vyplaceny například v rámci likvidace takové právnické osoby (pokud by k této došlo) a je zde tedy alespoň jistý očekávatelný právní rámec jejich vypořádání.

Již méně přehledná situace je však v případě možného úmrtí realitního zprostředkovatele jako fyzické osoby. V takové situaci lze předpokládat, že by se i prostředky složené u něj v úschově staly součástí pasiv dědictví, které by bylo nutno teprve vypořádat v rámci dědického řízení.

Takové řízení by však mohlo být značně zdlouhavé a s ohledem na individuální souvislosti i

komplikované, přičemž do doby jeho ukončení by stále i prostředky složené dříve v úschově zůstávaly zřejmě nedořešeny a především oprávněné straně nevyplaceny, což může být pro příslušnou realitní transakci, pro kterou takové prostředky byly původně určeny, zcela zásadní komplikací.

Přes úpravu úschov poskytovaných realitními zprostředkovateli obsaženou nově v §4 realitního zákona, je tedy nadále potřeba vždy pečlivě zvážit, zda nejen z výše uvedených důvodů skutečně ke složení peněžních prostředků na zajištění plnění z realitní smlouvy využívat realitní zprostředkovatele.

Sám realitní zákon v §4 odst. 1 písm. b) pro poskytování úschov totiž i nadále zjevně upřednostňuje spíše jiné subjekty, kterými jsou především banky, zahraniční banky vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky, notáři, advokáti nebo v souvislosti s exekučním, soudním nebo jiným řízením soudní exekutoři.

JUDr. Tomáš Philippi,
advokát, spoluautor zákona o realitním zprostředkování

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Využívání holdingových struktur a na co si dát pozor
- Pluralita vedoucích odštěpného závodu
- „Těžko na cvičišti, lehko na bojišti“, aneb proč je kvalitní prodejní dokumentace klíčová (nejen) v automotive segmentu
- Územní plán jako klíčový faktor při oceňování pozemků
- Výpis z německého živnostenského rejstříku – kdy ho můžete potřebovat a kde a jak jej získat
- Aktuality ze světa nekalé soutěže
- Podíly pro zaměstnance v obchodních společnostech
- Evidence skutečných majitelů se uzavírá veřejnosti
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku