

28. 2. 2020

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

# Již na začátku března má vejít v účinnost nový zákon o realitním zprostředkování

V letošním roce vejde v účinnost zákon č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování) (dále jen „zákon“), který nově upravuje zejména povinnosti realitních zprostředkovatelů.

V současné době není realitní zprostředkování upraveno v samostatném zákoně a od roku 2008 spadá pod realitní činnost, která je zařazena v příloze č. 4 živnostenského zákona mezi obory živnosti volné. Mimo obecné podmínky provozování živnosti, kterými jsou plná svéprávnost a bezúhonnost tak v současné době není třeba splnit žádné další zvláštní podmínky pro výkon realitního zprostředkování.

Tato současná úprava se dle důvodové zprávy jeví jako nedostatečná a nevyhovující, a to zejména z důvodů nedostatečné ochrany klientů, absence požadavků na odbornou způsobilost realitních zprostředkovatelů a povinného pojištění odpovědnosti, což se ve výsledku projevuje celkovou nedostatečnou kvalitou služeb poskytovaných některými realitními zprostředkovateli.



## Jaké změny přináší nový zákon o zprostředkování

Z pohledu realitních zprostředkovatelů se jedná o nárůst jejich povinností ve vztahu ke klientovi i úřadům, kdy zákon zavádí zejména tyto nové povinnosti:

- Povinné pojištění odpovědnosti** - realitní zprostředkovatel je nově povinen být po celou dobu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem činnosti realitního zprostředkování s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce. Splnění této povinnosti realitní zprostředkovatel prokazuje předložením stejnopisu nebo ověřené kopie smlouvy o pojištění Ministerstvu pro místní rozvoj, a to do 10 dnů od jejího uzavření.
- Prokázání odborné způsobilosti** - současně s účinností nového zákona dochází ke změně živnostenského zákona, kdy živnost „Realitní zprostředkování“ nově zařazuje mezi vázané živnosti. Zájemce o provozování této živnosti tak musí nově prokázat svoji odbornou způsobilost předložením dokladu o dosaženém vzdělání, případně o splnění praxi v návaznosti na stupeň dosaženého vzdělání, či předložením osvědčení o splnění profesní zkoušky v souladu s Národní soustavou kvalifikací, pro profesi realitní zprostředkovatel, kód: 66-042-M. Podnikatelé, kteří jsou oprávněni poskytovat realitní zprostředkování na základě živnosti volné, jsou povinni do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona ohlásit živnostenskému úřadu

vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti.

3. **Zavedení sankce** - zákon zavádí přestupkovou odpovědnost realitních zprostředkovatelů pro případ, že poruší povinnosti jim ze zákona vyplývající. Za spáchání přestupků dle zákona lze uložit pokuty až do výše 1 000 000 Kč.

Pro klienty by nová úprava měla znamenat zejména zvýšení jistoty při jednání s realitními zprostředkovateli (jak z důvodu nutnosti realitních zprostředkovatelů mít sjednáno povinné pojištění odpovědnosti, tak z důvodu požadavků na jejich odbornou kvalifikaci). Celkově si zákonodárce od nového zákona slibuje zkvalitnění služeb realitních zprostředkovatelů a zvýšení jejich konkurenceschopnosti na evropském trhu.

### **Smlouva o realitním zprostředkování a její náležitosti**

Realitní zprostředkovatel smí poskytovat služby realitního zprostředkování pouze na základě smlouvy o realitním zprostředkování, jejíž náležitosti zákon upravuje. V náležitostech, které nejsou výslovně upraveny zákonem, se použije obecná úprava smlouvy o zprostředkování dle občanského zákoníku.

Smlouva o realitním zprostředkování musí mít písemnou formu a obsahovat tyto povinné náležitosti:

1. Označení předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání (nájem či pacht),
2. Výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejího určení, je-li realitní smlouva úplatná,
3. Výši provize nebo způsob jejího určení.

Nedostatek formy nebo absence některé z povinných náležitostí způsobuje relativní neplatnost, které se může dovolat pouze zájemce.

V den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování musí realitní zprostředkovatel předat zájemci výpis z veřejného seznamu k předmětu realitního zprostředkování, jestliže je v něm zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí (výpis z katastru nemovitostí). V případě, že předmět realitního zprostředkování v katastru zapsán není, předá realitní zprostředkovatel výpis z katastru nemovitostí, ve kterém je zapsán pozemek, jehož je tento předmět součástí. Tento výpis nesmí být starší než 3 pracovní dny přede dnem uzavření smlouvy. V případě porušení této povinnosti ze strany realitního zprostředkovatele, je zájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího uzavření.

### **Informační povinnost**

Realitní zprostředkovatel má dále povinnost informovat zájemce o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu realitního zprostředkování, které plynou z veřejných seznamů (zástavní práva, věcná břemena apod.), a o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.

Dále realitní zprostředkovatel poskytne zájemci informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení, kterou si sjednal se třetí osobou, ke stejnému předmětu realitního zprostředkování.

Výše uvedené informace je realitní zprostředkovatel povinen zájemci předat nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování (v případě, že konkrétní předmět zprostředkování není v době uzavření znám, je určena lhůta 14 dní ode dne, kdy je předmět zprostředkování znám). V případě porušení těchto povinností má zájemce právo od smlouvy odstoupit.

## K povinnosti uzavření realitní smlouvy

Ve smlouvě o realitní zprostředkování nelze uložit zájemci, je-li spotřebitel, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. V případě zájemce - podnikatele to možné je. Ovšem v žádném případě nesmí být smlouva o realitním zprostředkování obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva.

### Účinnost

Dnem nabytí účinnosti zákona se uvádí 3. březen 2020. O správnosti určení dne nabytí účinnosti se ovšem vedou odborné debaty, kdy někteří jsou toho názoru, že zákon nabyde účinnosti až 1. července 2020 (v důsledku změny, resp. zrušení obecné legisvakantní lhůty). Z důvodu opatrnosti ale všem doporučuji se řídit novým zákonem již od 3. března 2020.



**Aneta Koubková,**  
paralegal

### **[GT Legal, advokátní kancelář, s.r.o](#)**

Muchova 240/6  
160 00 Prague 6

Tel.: +420 224 813 299

e-mail: [office@gt-legal.com](mailto:office@gt-legal.com)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)