

24. 11. 2015

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

## K některým nekalým praktikám realitních kanceláří

Pokud jste se v poslední době pokoušeli prodat nemovitou věc nebo pronajmout si byt, mohli jste se setkat s jistou nekalou praktikou některých realitních kanceláří. Z pracovního i osobního života jsem při výše zmiňovaných činnostech měl možnost tuto praktiku v několikerém provedení poznat. Konkrétně jde tedy o situaci, kdy realitní kancelář předstírá, že realitní kanceláří není. Ačkoli se nejedná o jedinou nekalou praktiku používanou realitními kancelářemi, vysloužila si mou pozornost, neboť jde o každodenní záležitost, které většina spotřebitelů už ani (bohužel) nevěnuje pozornost.

Narcis Tomášek & partneři  
advokátní kancelář

Snad do každé domovní schránky již někdy byl doručen jednoduchý inzerát s textem ve stylu „Koupím v této lokalitě byt“ bez bližšího označení zájemce a s pouhým telefonním číslem. Při vytočení tohoto čísla jste pak mohli zjistit, že nejde o koupěchtivého zájemce, od kterého jste si představovali rychlé jednání, ale o realitní kancelář, která tímto způsobem provádí svou inzerci. Takové jednání realitních kanceláří je špatné, neetické, klamavé a bohužel i naprosto běžné.

Rovněž jste se mohli setkat s obdobnou praktikou při hledání vhodného pronájmu bytu na některých inzertních serverech. Z logiky věci lze vyvodit, že pokud jste své potenciální bydlení sháněli na serverech jako [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz) nebo [www.bazos.cz](http://www.bazos.cz), rozhodně jste neměli zájem o zprostředkování, nýbrž o přímou nabídku od vlastníka bytu. Leč některé realitní kanceláře mají v tomto ohledu názor odlišný, a tak inzerát na byt s fotografií a uvedením křestního jména a telefonního čísla jako kontaktu vede opět k realitní kanceláři.

Podíváme-li se na právní hodnocení takového jednání, musíme dojít k tomu, že se jedná o nekalou obchodní praktiku. Dle § 4 odst. 1 zák. č. [634/1992 Sb.](#), o ochraně spotřebitele (dále jen „ZOS“), je obchodní praktika nekalá, *je-li jednání podnikatele vůči spotřebiteli v rozporu s požadavky odborné péče a je způsobilé podstatně ovlivnit jeho rozhodování tak, že může učinit obchodní rozhodnutí, které by jinak neučinil*. Rozpor těchto jednání s požadavky odborné péče je patrný na první pohled. Způsobilost podstatně ovlivnit rozhodování spotřebitele tato jednání skýtají rovněž, byť nikoli tak patrná. Spotřebitel totiž, ač veden jiným záměrem, dostává od realitní kanceláře nevyžádanou nabídku na zprostředkování, nicméně se může rozhodnout nabídku přijmout, ať už z jakéhokoli důvodu (spěch, nerozvážnost, smíření, ...).

Dle § 4 odst. 3 ZOS, který obsahuje zákaz nekalých obchodních praktik, jsou nekalými zejména obchodní praktiky klamavé a agresivní. V § 5 odst. 3 ZOS je pak při definici klamavé praktiky obsažen odkaz na přílohu č. 1 ZOS, kde je v bodě u) uvedeno, že klamavou obchodní praktikou je praktika, při níž podnikatel *vyvolává dojem nebo nepravdivě uvádí, že nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo se prezentuje jako spotřebitel*.

Že se v případě realitních kanceláří o podnikatele jedná, nemůže být pochyb. Realitní kancelář či pouhý živnostník vykonávající zprostředkovatelskou živnost se nemohou bránit ani tím, že jim chybí příslušné oprávnění, neboť podnikání dle zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), není vázáno na dovolenost.[1] Rovněž nelze argumentovat ani chybějícím znakem soustavnosti, neboť za podnikatele se dle § 420 odst. 2 OZ považuje při uzavírání smluv i každá osoba, pokud takovou smlouvu uzavírá v souvislosti se svou vlastní obchodní, výrobní nebo obdobnou činností či samotným výkonem svého povolání. Spotřebiteli se totiž každá takováto činnost může jevit jako podnikání, ačkoli může některý ze znaků chybět.[2]

Povinnosti realitních kanceláří při těchto aktivitách však lze nalézt i jinde. Dle § 1811 odst. 1 OZ musí podnikatel *veškerá sdělení vůči spotřebiteli učinit jasně a srozumitelně v jazyce, ve kterém se uzavírá smlouva*. Dle § 1811 odst. 2 písm. a) OZ pak *směřuje-li jednání stran k uzavření smlouvy a tyto skutečnosti nejsou zřejmé ze souvislostí, sdělí podnikatel spotřebiteli v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy nebo před tím, než spotřebitel učiní závaznou nabídku svoji totožnost, popřípadě telefonní číslo nebo adresu pro doručování elektronické pošty nebo jiný kontaktní údaj*. Ačkoli lze při doslovném výkladu těchto ustanovení shledat jejich soulad s výše uvedenými praktikami, jejich smyslem a účelem je nepochybně těmto praktikám naopak zabránit.

Výsledkem právního posouzení těchto jednání tedy je, že se jedná o správní delikt dle § 24 odst. 1 písm. a) ZOS, za nějž hrozí realitním kancelářím či jiným zprostředkujícím živnostníkům pokuta až do výše 5.000.000,- Kč dle § 24 odst. 12 písm. d) ZOS. Rovněž dle § 23a odst. 1 ZOS lze těmto podnikatelům uložit závazné pokyny k odstranění nedostatků orgánem vykonávajícím dozor v této oblasti, tedy Českou obchodní inspekci (dále jen „ČOI“) dle § 23 odst. 1 ZOS.

ČOI před nedávnem uložila pokutu v maximální možné výši realitní kanceláři za jiný druh nekalé praktiky.[3] Nezbyvá než doufat, že se předmětem zájmu ČOI příště stanou i výše zmíněné nekalé praktiky. Staly se totiž natolik běžnými, že je možná některé realitní kanceláře pokládají za běžnou praxi, nicméně jde o jednání nikoli pouze neetické, nýbrž protizákonné.

**Mgr. Marek Zeman,**  
advokátní koncipient

[Advokátní kancelář Narcis Tomášek & partneři](#)

U Starého mostu 111/4  
405 02 Děčín III - Staré Město

Tel.: +420 414 114 019  
e-mail: [info@aknt.cz](mailto:info@aknt.cz)

---

[1] Stanovisko expertní skupiny KANCL dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[2] Tamtéž.

[3] PROLUX Consulting Int., s.r.o. nezaplatila pokutu 5 milionů. Textová zpráva ČOI dostupná na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

## Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)