

31. 3. 2020

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

Kdy skutečně nabyde účinnosti zákon o realitním zprostředkování?

V průběhu legislativního procesu tolik diskutovaný zákon o realitním zprostředkování ještě ani „nevstoupil“ v účinnost[1] a už se kolem něj vyrojilo množství debat, a to mj. kolem jednoho, sice dílčího, za to však vcelku podstatného, ustanovení, a to § 27 zmiňovaného zákona. Toto ustanovení zní: „Tento zákon nabývá účinnost 1. ledna 2020.“

V poslední době se lze setkat s různými názory na to, kdy zákon č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)[2] nabyde účinnosti[3].

Osobně se domnívám, že zákon o realitním zprostředkování nabyde účinnosti dnem 3. 3. 2020.

K uvedenému datu mě vedou následující úvahy. Zákona byl projednán Parlamentem ČR a následně odeslán prezidentovi ČR k podpisu ve znění, které stanovilo účinnost od 1. ledna 2020. Nicméně zákon byl podepsán až 8. 1. 2020 a následně až 17. 2. 2020 vyhlášen ve Sbírce zákonů.

Pokud by měl nabýt účinnosti dne 1. 1. 2020, pak by se jednalo o tzv. pravou retroaktivitu, která je však nepřipustná.

Jelikož ustanovení § 27 zákona o realitním zprostředkování nelze použít, tak nezbyvá, než se poohlédnout jinde. V tomto směru je nasnadě použití § 3 odst. 3 zákona č. [309/1999](#) Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv, ve znění pozdějších předpisů[4], který říká, že: „*Není-li dále stanoveno jinak, nabývají právní předpisy účinnosti k 1. lednu nebo k 1. červenci kalendářního roku.*“ A jelikož v dalších odstavcích § 3 zákona o Sbírce zákonů není z našeho pohledu stanoveno jinak nic, pak by šlo dovodit, že zákon o realitním zprostředkování nabude účinnosti 1. července 2020. Takováto interpretace se jeví jako logická, avšak dle mého názoru je v daném případě nesprávná.

Zmiňované znění § 3 odst. 3 zákona o Sbírce zákonů je totiž samo účinné až od 1. ledna 2020, když bylo do zákona o Sbírce zákonů zakotveno na základě novely provedené zákonem č. [277/1999](#) Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o Sbírce zákonů a mezinárodních smluv[5]. Tato Novela však v části šedesáté třetí obsahuje i opomíjený čl. LXV Přechodná ustanovení, který je pro zodpovězení otázky položené v nadpisu tohoto článku naprosto klíčový.

Přechodné ustanovení obsažené v čl. LXV Novely zní: „*U právních předpisů vyhlášených ve Sbírce zákonů, které byly předloženy přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a budou vyhlášeny ve Sbírce zákonů po nabytí účinnosti tohoto zákona, se postupuje podle zákona č. [309/1999](#) Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona.*“, přičemž za klíčovou část citovaného ustanovení lze považovat: „*byly předloženy přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a budou vyhlášeny.*“

S pojmem „budou vyhlášeny“ zřejmě nebude problém[6].

Co však znamená „byly předloženy“, když tento pojem se v zákoně o Sbírce zákonů nevyskytuje? V tomto případě je nutno vyjít z praktických znalostí přijímání právních předpisů[7] v rámci

legislativního procesu, který je upraven v jiných předpis, a to jednak v Legislativních pravidlech vlády[8] a dále zejména v zákoně č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění pozdějších předpisů[9], a zákoně č. 107/1999 Sb., o jednacím řádu Senátu, ve znění pozdějších předpisů[10].

Vezmeme-li v potaz ústavní zákony a zákony[11], tak tyto se předkládají předsedovi Poslanecké sněmovny podle § 87 odst. 1 zákona o jednacím řádu Poslanecké sněmovny. Vezmeme-li v potaz zákonná opatření Senátu[12], tak ta se podle § 120 odst. 1 zákona o jednacím řádu Senátu předkládají předsedovi Senátu. Vezmeme-li v potaz nařízení vlády[13], tak jejich návrhy se předkládají vládě podle čl. 15 Legislativních pravidel vlády. Vezmeme-li v potaz vyhlášky[14] coby právní předpisy vydávané ministerstvy a ostatními ústředními správními orgány, tak ty se předkládají ministrovi nebo vedoucímu jiného ústředního orgánu státní správy podle čl. 16 odst. 14 Legislativních pravidel vlády. Tímto bychom měli mít zodpovězeno, co se myslí pojem „byly předloženy“.

Z uvedeného lze pak dovodit, že ohledně účinnosti zákonů předložených předsedovi Poslanecké sněmovny do 31. 12. 2019 včetně[15], které byly současně vyhlášeny 1. 1. 2020 včetně či později[16], se použije zákona o Sbírce zákonů ve znění účinném do 31. 12. 2019. Ten pak v ustanovení § 3 odst. ve znění účinném do 31. 12. 2019 říká, že: „*Pokud není stanovena účinnost pozdější, nabývají právní předpisy účinnosti patnáctým dnem po vyhlášení. ...*“ A jelikož zákon o realitním zprostředkování byl vyhlášen 17. 2. 2020, tak se stane účinným uplynutým patnáctého dne po vyhlášení, tedy právě 3. 3. 2020.

S určitým zobecněním tak lze vyřknout názor, že veškeré návrhy zákonů, které byly předloženy předsedovi Poslanecké sněmovny do 31. 12. 2019, nabydou účinnosti buď v den, který je v nich stanoven jako dne nabytí účinnosti, případně, pokud v nich není stanoven den nabytí účinnosti, patnáctým dnem po vyhlášení, a to i když budou vyhlášeny po 1. 1. 2020.

Mgr. Tomáš Kupka

[1] Tj. ke dni 25. 2. 2020, kdy je tento článek sepisován.

[2] Dále jen „zákon o realitním zprostředkování“.

[3] Pokládám za vhodné upozornit, že v době přípravy věcného záměru zákona o realitním zprostředkování se původně počítalo až s 2 letou lhůtou po nabytí účinnosti zákona, do kdy by realitní makléři museli plnit všechny jim nově uložené povinnosti, zatímco v nynějším platném znění tak mají plnit již po dvou měsících od nabytí účinnosti zákona o realitním zprostředkování.

[4] Dále jen „zákon o Sbírce zákonů“.

[5] Dále jen „Novela“.

[6] Viz § 3 odst. 1 a 2 zákona o Sbírce zákonů.

[7] Viz § 1 odst. 1 zákona o Sbírce zákonů.

[8] K dispozici >>> [zde](#).

[9] Dále jen „zákon o jednacím řádu Poslanecké sněmovny“.

[10] Dále jen „zákon o jednacím řádu Senátu“.

[11] Viz § 1 odst. 1 písm. a) a b) zákona o Sbírce zákonů.

[12] Viz § 1 odst. 1 písm. c) zákona o Sbírce zákonů.

[13] Viz § 1 odst. 1 písm. d) zákona o Sbírce zákonů.

[14] Viz § 1 odst. 1 písm. e) ve spojení s odst. 2 zákona o Sbírce zákonů.

[15] Návrh zákona o realitním zprostředkování byl předložen dne 6. 2. 2019.

[16] V případě zákona o realitním zprostředkování se tak stalo dne 17. 2. 2020.

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

Další články:

- [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](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)