

22. 8. 2016

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

## Konec volnosti realitních zprostředkovatelů?

Na začátku letošního roku vláda schválila věcný záměr zákona o realitním zprostředkování. Brzy tedy zřejmě odzvoní snadnému získávání živnostenského oprávnění pro činnost realitního zprostředkovatele. K dnešnímu dni totiž vzhledem k zařazení mezi volné živnosti stačilo k získání živnostenského oprávnění pro realitní činnost pouze prokázání plnoletosti a bezúhonnosti dle zákona č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání („živnostenský zákon“), tedy splnění všeobecných podmínek provozování živnosti, nebylo však třeba prokazovat odbornou způsobilost k výkonu činnosti. Předpokládaná doba nabytí účinnosti nového zákona je druhá polovina roku 2017.



Nová právní úprava má dle předkladatele, Ministerstva pro místní rozvoj, zejména vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování, posílit ochranu práv spotřebitelů a zvýšit jejich důvěru v realitní služby. Hlavními důvody přijetí chybějící úpravy realitního zprostředkování je dle ministerstva nízká odborná kvalifikace některých realitních zprostředkovatelů, nedostatečný dohled nad výkonem této činnosti, chybějící zákonná úprava zprostředkování a náležitostí smlouvy o realitním zprostředkování.

Varianta č. 3, která byla schválena vládou,[1] počítá jednak s novelizací živnostenského zákona, která zpřísní podmínky pro získání živnostenského oprávnění realitního zprostředkovatele, a jednak s přijetím zvláštního zákona o realitním zprostředkování, které stanoví pravidla pro samotný výkon činnosti realitního zprostředkovatele.

Novela živnostenského zákona má přinést změnu v zařazení realitního zprostředkování mezi vázané živnosti. Napříště by tedy žadatel o příslušné živnostenské oprávnění musel prokazovat nejen splnění výše uvedených všeobecných podmínek pro provozování živnosti, ale i odbornou způsobilost pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele.

Odborná způsobilost se bude dokládat Ministerstvu pro místní rozvoj, které při splnění podmínek vydá zprostředkovateli osvědčení. Odbornou způsobilost bude možné získat především osvědčením o úspěšném absolvování profesní kvalifikace obchodníka s realitami podle zákona o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání (zákon č. [179/2006](#) Sb.). Dále je zvažována možnost doložit odbornou způsobilost na základě dosažení vysokoškolského vzdělání magisterského stupně se zaměřením na realitní činnost, právo, oceňování majetku, nebo dosažení vysokoškolského vzdělání a 1 roku praxe v realitní činnosti, nebo středoškolského vzdělání s maturitní zkouškou a 3 let praxe v realitní činnosti.

Uvedené řešení Ministerstvo pro místní rozvoj upřednostňuje před variantou, kdy odborná způsobilost bude stanovena v živnostenském zákoně. Podle podmínek živnostenského zákona totiž podnikateli postačí, když podmínky pro výkon dané živnosti splňuje fyzická osoba, nikoli všichni

zaměstnanci či spolupracující osoby. Ministerstvo by však rádo docílilo stavu, kdy každý realitní zprostředkovatel bude povinen prokázat svoji odbornou způsobilost. Osvědčení bude doplněno do Přílohy č. 2 živnostenského zákona jako doklad o prokázání odborné způsobilosti. Osoby, které prokážou svou odbornou způsobilost a budou držiteli osvědčení, budou evidovány ve veřejně přístupném Seznamu odborně způsobilých osob. Spotřebitelé si tak prostřednictvím tohoto Seznamu budou moci ověřit, zda je realitní zprostředkovatel skutečně odborně způsobilý pro výkon činnosti.

Ochranou spotřebitelů by dále mělo být povinné pojištění odpovědnosti v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele a ochrana peněžních prostředků klienta složených u realitního zprostředkovatele při exekuci či insolvenční.

Dále je třeba zmínit zpřísnění požadavků kladených na smlouvu o realitním zprostředkování. Tato bude vymezena jako zvláštní druh zprostředkovatelské smlouvy, kterou upravuje v ustanovení § 2445 a násl. zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník. Zákon o realitním zprostředkování má totiž dle věcného záměru vymežit další povinné náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování, například písemnou formu smlouvy. Přísněji bude také upravena smlouva o úschově peněžních prostředků u realitního zprostředkovatele, na které budou nově kladeny obdobné požadavky jako na advokátní či notářskou úschovu. Peněžní prostředky klienta tak budou muset být uloženy na účtu odděleném od účtu, na kterém jsou vedeny provozní finance realitního zprostředkovatele.

Přínosy přijetí nové právní úpravy v podobě, kterou schválila vláda, vidí Ministerstvo pro místní rozvoj ve zlepšení úrovně poskytování realitních služeb a vyšší profesionalizace oboru realitních zprostředkovatelů, výrazném zvýšení ochrany spotřebitelů pomocí pravidel pro výkon činnosti, jako je způsobilost, povinné pojištění, informační povinnost apod. Pravděpodobně by mohlo dojít též ke snížení počtu soudních sporů u soudu díky snížení rizika pochybení v důsledku neodborného postupu. Prostřednictvím Seznamu způsobilých osob bude umožněn efektivnější dozor nad výkonem činnosti.

Negativa lze vidět ve větší zátěži jak podnikatelských subjektů v souvislosti s ohlašovaním živnosti a dokládání požadovaných dokumentů, tak i na straně orgánu státní správy v souvislosti s vydáváním osvědčení, zřízením a vedením Seznamu odborně způsobilých osob. Také dojde k většímu finančnímu zatížení podnikatelů v souvislosti se sjednáním pojištění, ale také náklady spojenými s absolvováním zkoušek odborné způsobilosti, případně kurzů k přípravě na zkoušky.

I přes uvedené zatížení podnikatelských subjektů lze dle našeho názoru záměr nové právní úpravy spíše uvítat, pokud přinese kýžený efekt, tedy větší právní jistotu na trhu realitních zprostředkovatelů a zkvalitnění běžného standardu realitních služeb.



**Daniela Kozáková,**  
counsel

Florentinum  
Na Florenci 2116/15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 255 000 111  
Fax: +420 255 000 110  
e-mail: [office@havelholasek.cz](mailto:office@havelholasek.cz)



-----  
[1] Původně bylo Ministerstvu pro místní rozvoj představeno pět variant právní úpravy činnosti realitních zprostředkovatelů. Zpočátku se Ministerstvo pro místní rozvoj i vláda přikláněly k variantě č. 5, která navrhovala úpravu realitního zprostředkování jako koncesovanou živnost upravenou zvláštním zákonem.

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

## Další články:

- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)