6. 4. 2020

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

Nová pravidla pro poskytování úschov realitními zprostředkovateli

Dne 3.3.2020 nabyl účinnosti zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování).

I když zákon o realitním zprostředkování (dále jen „realitní zákon“) přináší řadu dalších významných novinek do vztahů realitního zprostředkování, v naprosté většině se při jejich shrnutí mezi nejčastěji zmiňovanými objevuje nová úprava podmínek pro poskytování úschov realitními zprostředkovateli.

Absence zákazu poskytování úschov realitními zprostředkovateli

Oproti častým podnětům zaznívajících zejména z řad laické veřejnosti nedošlo novou úpravou realitního zákona k úplnému zákazu úschov u realitních zprostředkovatelů. Takový postup se sice na první pohled nabízí a může vyvolávat dojem ideálního řešení, avšak při jeho zasazení do reálného kontextu je zřejmé, že by žádnou podstatnou změnu nemusel přinést a naopak by dokonce mohl vést i k utvrzení současného nevyhovujícího stavu.

Pokud by totiž došlo pouze k zákazu poskytování úschov realitními zprostředkovateli, bude se z logiky takové úpravy vztahovat daný zákaz právě pouze na realitní zprostředkovatele. Jestliže by v takovém případě i nadále hodlal realitní zprostředkovatel poskytnout svým klientům úschovu finančních prostředků v souvislosti s realitní transakcí, postačilo by si zřídit samostatný vedlejší subjekt (tedy např. společnost s ručením omezeným), u něhož by úschovy dále realizoval jako doposud. Takový subjekt by nebyl realitním zprostředkovatelem a nepodléhal by tedy působnosti realitního zákona, přičemž by se tak na něj ani nevztahoval zákaz poskytování úschov určený pro realitní zprostředkovatele.

Zákazem úschov u realitního zprostředkovatele by tedy pro zájemce nemuselo dojít k žádné skutečné změně a především k jakémukoli významnějšímu zajištění jejich práv. Naopak je zde výrazné riziko, že by uvedený zákaz mohl mít dokonce spíše opačný efekt.

Uvedeným krokem realitních zprostředkovatelů, kteří by jednoduše prováděli dál úschovy jako nyní, avšak pouze u vedlejšího subjektu, který by nespadal do působnosti realitního zákona, by totiž došlo k přesunu správy svěřených prostředků zájemců zcela mimo tento zákon, což by v žádném případě nemělo být jeho účelem.

Zákaz nabízení vlastních úschov realitním zprostředkovatelem

I proto bylo v §4 odst. 1 realitního zákona zvoleno jiné řešení, které zajištění úschov u realitních zprostředkovatelů výslovně nezakazuje, avšak pro jejich poskytnutí stanovuje alespoň základní pravidla a podmínky.

Úprava realitního zákona tak nově vychází především z toho, že realitní zprostředkovatel není sám oprávněn zájemcům nabízet úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.

Již tedy nadále není možné, aby se realitní zprostředkovatel bez dalšího uvedl zájemcům také jako

např. schovatel kupní ceny z jejich transakce. Velmi často se totiž stávalo, že bezprostředně po uzavření zprostředkovatelské smlouvy obdrželi zájemci od realitního zprostředkovatele návrhy smluv (tedy např. smluv kupních), v nichž byl tento realitní zprostředkovatel rovnou uveden i jako schovatel kupní ceny. Nejenže takové řešení nevycházelo v naprosté většině z předchozí vůle účastníků, ale především v nich mohlo vzbuzovat nesprávný dojem, že jde o standardní řešení nebo dokonce běžnou náležitost takové smlouvy, a že je zcela obvyklé, aby realitní zprostředkovatel poskytoval i úschovu jejich vzájemného plnění.

Zde je potřeba připomenout, že poskytování úschov realitními zprostředkovateli nebylo ani dříve zakázáno (a není ani dnes za účinnosti realitního zákona, jak bude uvedeno dále). Existovalo zde však nemalé riziko pro složení finančních prostředků u těchto subjektů, neboť tyto nepodléhaly žádné podstatnější regulaci a kontrole (jako např. v případě úschov u notářů, advokátů či bank) a nakládání se svěřenými prostředky těmito subjekty bylo často spíše otázkou slepé důvěry než právní jistoty.

Dle §4 odst. 1 písm. a) realitního zákona tedy realitní zprostředkovatel nově není sám oprávněn zájemcům nabízet úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy (i přesto však není vyloučeno, aby takovou úschovu zájemcům poskytnul při splnění zákonem stanovených podmínek – viz dále).

Zákaz nabízení zprostředkování úschov u jiných než vybraných subjektů

Nejde však jen o omezení v nabízení vlastních úschov realitního zprostředkovatele.

Na základě §4 odst. 1 písm. b) realitního zákona není realitní zprostředkovatel též oprávněn nabízet zprostředkování poskytnutí takové úschovy někým jiným než vybranými subjekty, a to bankou, zahraniční bankou vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky, notářem, advokátem nebo v souvislosti s exekučním, soudním nebo jiným řízením soudním exekutorem.

Tento zákaz však již není vztažen na pouhé „nabízení“ úschov (jak je tomu u zákazu pro nabízení úschov u realitního zprostředkovatele), ale je zakázáno „nabízení zprostředkování“ úschov u jiných než vybraných subjektů.

Toto zdánlivě nevýrazné jazykové rozšíření zákazu na „nabízení zprostředkování“ však dopad daného ustanovení přinejmenším značně oslabuje, pokud toto ustanovení přímo nečiní nadbytečným.

V § 2445 odst. 1 ObčZ je zprostředkování obecně vymezeno jako jednání na základě smlouvy o zprostředkování, kterou se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi. V případě zprostředkování jde tedy o vzájemné smluvní ujednání, jehož cílem je závazek obstarat uzavření smlouvy.

V daném případě tedy ustanovení §4 odst. 1 písm. b) realitního zákona nezakazuje realitnímu zprostředkovateli nabízet poskytnutí úschovy jinými než zákonem vybranými subjekty, ale pouze zakazuje nabízet zprostředkování uzavření úschovní smouvy s jinými než vybranými subjekty.

Nedostatek této zákonné formulace tak spočívání v tom, že daný zákaz nedopadá na situaci, kdy by realitní zprostředkovatel sice nabízel poskytnutí úschov u jiných než vybraných subjektů, avšak činil by tak např. pouze ve formě doporučení nebo prostého nabízení možnosti takových úschov, a nikoli ve formě přímého zprostředkování uzavření úschovní smlouvy s takovými jinými než vybranými subjekty.

S ohledem na jazykový výklad je tedy možno dovodit, že pokud by realitní zprostředkovatel pouze

zájemcům nabízel realizaci úschov i jinými než vybranými subjekty (tedy než bankou, zahraniční bankou vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky, notářem, advokátem nebo v souvislosti s exekučním, soudním nebo jiným řízením soudním exekutorem), pak se na takové jednání zřejmě nevztahuje zákaz dle §4 odst. 1 písm. b) realitního zákona, neboť ten dopadá pouze na situace, kdy by realitní zprostředkovatel poskytnutí takové úschovy přímo zprostředkoval.

Doslovně vzato tedy zákaz dle §4 odst. 1 písm. b) realitního zákona bude jen ztěží zcela plnit svůj účel, neboť pokud se realitní zprostředkovatel omezí pouze na běžné nabízení či doporučování úschov i u jiných než zákonem vybraných subjektů, není takové nabízení zakázáno (ledaže by uzavření takové smlouvy o úschově i zprostředkoval, což však nebude pravidlem).

Oprávnění k poskytnutí vlastní úschovy realitním zprostředkovatelem

Jak již bylo uvedeno výše, zákaz dle §4 odst. 1 písm. a) realitního zákona, na jehož základě není sám realitní zprostředkovatel oprávněn nabízet úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, automaticky neznamená, že by realitní zprostředkovatel nemohl takovou úschovu poskytnout.

Pokud by však tedy přeci jen měl realitní zprostředkovatel zájemci poskytnout úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, může tak na základě §4 odst. 2 realitního zákona učinit pouze a výhradně na žádost zájemce podanou v písemné formě na samostatné listině.

Taková žádost o poskytnutí úschovy přitom nemůže být součástí jiné smlouvy, tedy např. smlouvy o realitním zprostředkování, ale pro zachování dostatečně informované vůle zájemce musí být takový souhlas poskytnut samostatně.

Pokud by realitní zprostředkovatel tento požadavek nesplnil (poskytl by úschovu bez takové písemné žádosti zájemce na samostatné listině) dopustil by se porušení, za které mu dle § 21 odst. 2 písm. a) realitního zákona může být obecným živnostenským úřadem uložena pokuta až do výše 500 000 Kč.

Podrobné podmínky pro poskytnutí úschovy realitním zprostředkovatelem

I v případě, že by byly splněny podmínky pro realizaci úschovy přímo realitním zprostředkovatelem, může být tato úschova a především správa složených finančních prostředků poskytnuta dle §4 odst. 2 realitního zákona pouze, pokud:

- smlouva o úschově je v písemné formě,
- účet u banky, zahraniční banky vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky nebo spořitelního a úvěrního družstva (dále jen „banka“), na kterém jsou uloženy peněžní prostředky, je

1. zřízen pro každého uschovatele jako samostatný účet úschovy,
2. veden na jméno realitního zprostředkovatele zapsaného ve veřejném rejstříku,

- informuje banku v souladu se zákonem o bankách o tom, že majitelem uschovaných peněžních prostředků je třetí osoba,
- o každé úschově učiní záznam v jím vedené evidenci úschov, která zahrnuje

  1. identifikační údaje o uschovateli a příjemci, a to pokud je uschovatel nebo příjemce fyzickou osobou všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození, dále místo narození, pohlaví, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a identifikační číslo osoby; je-li uschovatel nebo příjemce zastoupen, též tyto údaje o jeho jednajícím zástupci; pokud je právnickou osobou obchodní firma nebo název včetně odlišujícího

dodatku nebo dalšího označení, sídlo, identifikační číslo osoby nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí; u fyzické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, údaje ke zjištění a ověření její totožnosti; případně údaje o zástupci právnické osoby, který v daném případě jednal, a pokud je správcem svěřeneckého fondu jeho označení a identifikační údaje jeho správce, obhospodařovatele, nebo osoby v obdobném postavení,
2. údaje o výši peněžních prostředků a o měnové jednotce,
3. datum přijetí peněžních prostředků do úschovy,
4. údaj o době trvání úschovy, případně podmínky stanovené realitnímu zprostředkovateli pro vydání peněžních prostředků z úschovy uschovateli nebo příjemci, a způsob doložení splnění těchto podmínek realitnímu zprostředkovateli,
5. označení účtu nebo účtů, na který nebo na které mají být peněžní prostředky vydány z úschovy příjemci a identifikační údaje osoby, která je jeho majitelem, není-li to příjemce,
6. datum vydání peněžních prostředků uschovateli nebo příjemci.

Zákaz hotovostních plateb v rámci úschov

Pokud se týká přijetí peněžních prostředků do úschovy či jejich vyplacení, stanoví realitní zákon v §4 odst. 3 povinnost tyto příjmout či vydat výhradně formou bezhotovostního převodu.

Jde tedy nepřímo o speciálmí ustanovení k § 4 odst. 1 zák. č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, které omezuje provádění hotovostních plateb pouze na částky nepřesahující zákonný limit (aktuálně 270 000 Kč).

Přijetí peněžních prostředků do úschovy a jejich vydání z úschovy lze tak u realitního zprostředkovatele pouze bezhotovostně bez ohledu na jejich výši a je tedy zcela zakázáno přijímat či vyplácet takové prostředky v hotovosti.

Informační povinnost o první úschově

Realitní zprostředkovatel je též na základě §4 odst. 4 realitního zákona povinen s poskytnutím první úschovy peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy informovat o této skutečnosti obecní živnostenský úřad.

Jde však povinnost pouze u první takto poskytnuté úschovy za účinnosti realitního zákona a nikoli o informování o každé poskytované úschově.

Účelem je mimo jiné umožnit obecním živnostenským úřadům konkrétnější přehled nad realitními zprostředkovateli, kteří úschovy poskytují, a možnost zacílení kontroly povinností při plnění úschov především právě na tyto subjekty.

Kontrola a sankce za plnění povinností týkajících se úschov

Kontrolu plnění povinností realitních zprostředkovatelů v souvislosti s poskytováním úschov peněžních prostředků provádějí obecní živnostenské úřady na základě §20 odst. 2 realitního zákona.

Nesplnění kterékoli takové zákonem stanovené povinosti je považováno za přestupek dle §21 odst. 1 písm. a) realitního zákona, za který může být obecním živnostenským úřadem udělena pokuta v souladu s §21 odst. 2 písm. a) realitního zákona až do výše 500 000 Kč.

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

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

Další články:

- Oceňování senior center a domovů se zvláštním režimem v nemovitostních fondech
- Změna výroby na příkaz mateřské společnosti bez finanční kompenzace vzniklých ztrát? Judikát NSS, který mění pohled na převodní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- „Bez pohlavků“: jasná hranice výchovy v českém právu
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Diskriminace není legrace aneb nerovné zacházení s akcionáři při výplatě zálohy na podíl na zisku
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Neplatnost usnesení valné hromady akciové společnosti v rozhodovací praxi soudů
- Aktuální novelizace potravinových vyhlášek
- Zaměstnanecké akcie (ESOP) v roce 2026: co přináší novela a jak se na ni připravit
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?