

21. 4. 2020

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

# Nové i „staré“ povinnosti realitního makléře dle zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování

Dnem 03.03.2020 nabyl účinnosti zákon č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (ZRZ).

Zákonem o realitním zprostředkování byl zaveden nový pojem – smlouva o realitním zprostředkování (§ 9 ZRZ). V případech, kdy tento zákon nestanoví jinak, použijí se pro smlouvu o realitním zprostředkování subsidiárně ustanovení občanského zákoníku o zprostředkování (§ 2445 a násl. OZ).

**Realitním zprostředkováním** je činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy.

**Smlouvou o realitním zprostředkování** je smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy,

**Realitní smlouva** je smlouva o nabytí

- vlastnického práva k nemovité věci, nebo
- práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování.

Dle důvodové zprávy k ZRZ: „*právo, s nímž se spojuje oprávnění užívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor pokrývá jak nabytí podílu v bytovém družstvu, tak i nabytí účasti v jiné obchodní společnosti, je-li s takovou účastí spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, nebytový prostor nebo byt. Dále pak pokrývá i takové případy, jako jsou služebnost bydlení, popřípadě služebnost užívání nebo požívání nemovité věci, právo stavby, stejně jako nejrůznější varianty obligací založených smlouvami různých smluvních typů (včetně nepojmenovaných smluv). Současně je stanovena výjimka z působnosti tohoto zákona na ubytování. Tato výjimka se vztahuje na veškeré typy ubytovacích služeb podle § 2326 - 2331 OZ a zahrnujeme krátkodobé ubytování ve formě tzv. sdílených služeb (nesprávně zaměňované s pojmem "krátkodobý nájem"), tedy služby typu Airbnb, stejně jako ubytování poskytované v ubytovacích zařízeních cestovního ruchu definovaných např. v Jednotné klasifikaci ubytovacích zařízení České republiky. Z definice realitního zprostředkování takto zároveň vyplývá, že za realitní zprostředkování podle tohoto zákona není považováno zprostředkování uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k převedení vlastnictví movité věci do vlastnictví jiného nebo k užití jinému, a to i když tato movitá věc slouží k účelu bydlení (např. mobilní domy nebo houseboaty).*

**Kvalifikační předpoklady pro obor obchodník s realitami** (§ 3 ZRZ):

Realitním zprostředkovatelem může být osoba, která má živnostenské oprávnění pro vázanou živnost - realitní zprostředkování. Kvalifikační předpoklady pro získání živnostenského oprávnění jsou:

- vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v

oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,

- vysokoškolské vzdělání v bakalářském programu, 1 rok praxe a absolvování mezinárodně uznávaného kurzu dle § 60a zákona č. [111/1998](#) Sb. se zaměřením na nemovitosti organizovaného na státem akreditovaném ústavu,
- vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v oboru, nebo
- profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

### **Přechodné období - 6 měsíců**

K zániku živnostenského oprávnění pro poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné "Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona" se stanovilo přechodné období v trvání 6 měsíců. Po tuto dobu mohou realitní makléři svoji činnost dál provozovat na základě ohlašovací volné živnosti "Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona". Pokud před uplynutím této doby neohlásí živnostenskému úřadu vázanou živnost "realitní zprostředkování" a nedoloží splnění podmínky odborné způsobilosti, pak jim živnostenské oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné "Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona" uplynutím této doby zanikne. Ohlášení změny typu živnosti z volné na vázanou je osvobozeno od správního poplatku.

Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit výkon činnosti fyzickými osobami, které splňují odbornou způsobilost a to do 2 let od účinnosti ZRZ.

### **Úschova peněz - realitní zprostředkovatel není oprávněn nabízet poskytování úschovy peněz.**

Realitní zprostředkovatel není oprávněn nabízet poskytování úschovy peněz. Úschovu však může zprostředkovat, a to pouze u banky, advokáta či notáře.

Na žádost zájemce podanou v písemné formě na samostatné listině může realitní zprostředkovatel poskytnout úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, 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

Realitní zprostředkovatel může peníze přijmout do úschovy a vydat z úschovy pouze bezhotovostně. Zároveň s poskytnutím první úschovy informuje o této skutečnosti živnostenský úřad. Peníze v úschově není oprávněn použít za jiným účelem, než vyplývá z realitní smlouvy.

### **Bezúhonnost**

Realitní zprostředkovatel musí být bezúhonný. Za bezúhonnou se pro potřeby ZRZ nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.

Je-li realitní zprostředkovatel právnickou osobou, musejí být bezúhonní jeho skutečný majitel podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a fyzická osoba, která je členem jeho statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.

### **Pojištění realitního zprostředkovatele - nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZRZ.**

Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem 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.

Realitní zprostředkovatel předloží Ministerstvu pro místní rozvoj do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy.

Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu. Námitku neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy může vznést pouze zájemce.

Podnikatel, který přede dnem nabytí účinnosti ZRZ poskytoval realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné "Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona" uvedené v příloze č. 4 k zákonu č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je povinen splnit podmínku podle § 7 odst. 1 a 2 tohoto zákona nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Podle důvodové zprávy k ZRZ: *„Povinné pojištění v předkládaném návrhu nebude pokrývat úschovu peněžních prostředků, neboť podle § 4 realitní zprostředkovatel není oprávněn poskytovat úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy v rámci zprostředkovávané záležitosti. Poskytnutí úschovy však může zájemci zprostředkovat s bankou, notářem nebo advokátem.“*

### **Výpis z veřejného seznamu k předmětu realitního zprostředkování**

Realitní zprostředkovatel předá zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování výpis z veřejného seznamu k předmětu realitního zprostředkování, jestliže je v něm zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí. Není-li předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zapsán jako jednotka ve veřejném seznamu, předá realitní zprostředkovatel zájemci výpis z veřejného seznamu, ve kterém je zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí. Výpis z veřejného seznamu musí prokazovat stav evidovaný v tomto seznamu ne starší než 3 pracovní dny přede dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování.

Jestliže realitní zprostředkovatel nepředá zájemci výpis z veřejného seznamu, je zájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování ve lhůtě do 14 dnů ode dne jejího uzavření.

### **Informační povinnost o konkrétních závadách a omezeních vážnoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání**

Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, informace konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.

Není-li při uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování některý z údajů podle § 10, odst. 1 písm. a) nebo b) znám (označení předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, výše kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení), poskytne realitní zprostředkovatel zájemci informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání podle odstavce 1 a předá mu výpis z veřejného seznamu nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám.

Prohlásil-li zájemce, že se seznámil s písemnostmi, na které odkazuje smlouva o realitním zprostředkování, a vyplývají-li z okolností vážné pochybnosti, zda k tomu skutečně došlo, musí tuto skutečnost prokázat realitní zprostředkovatel. Podle důvodové zprávy k ZRZ: *„Jde o případy ochrany zájemce v případě, kdy smlouva o realitním zprostředkování odkazuje na další ujednání mimo vlastní text smlouvy. V případě pochybnosti bude muset zprostředkovatel prokázat skutečné seznámení zájemce s příslušným ujednáním, a to nikoliv jen jeho formálním prohlášením ve smlouvě o realitním zprostředkování, že se s takovým ujednáním zájemce seznámil.“*

Nepředá-li realitní zprostředkovatel zájemci informace podle odstavců 1 a 3 nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování nebo informace podle odstavce 2 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám, může zájemce od smlouvy o realitním zprostředkování odstoupit.

### **Informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení**

Realitní zprostředkovatel poskytne zájemci informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení v případě, že tato byla ujednána ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a třetí osobou ke stejnému předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

### **Zájemci, který je spotřebitelem, nelze uložit povinnost uzavřít realitní smlouvu.**

Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.

Z důvodové zprávy: *„Výslovně se stanoví, že ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze zájemci uložit povinnost uzavřít realitní smlouvu, popř. smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. Jde o reakci na stávající nežádoucí praxi řady realitních zprostředkovatelů, kteří se obdobné povinnosti snaží ve smlouvách uvádět i přesto, že toto odporuje povaze zprostředkovatelských smluv.“*

*Také v tomto případě je použito zúžení ochrany zájemce pouze na případy, kdy se jedná o vztah se zájemcem v postavení spotřebitele. Zavedení ochrany mezi podnikateli by naopak zapříčiňovalo nerovnovážné postavení dvou podnikatelských subjektů“.*

*„Ustanovení reaguje na praktiky některých realitních zprostředkovatelů, kteří pouze ve snaze zajistit si co nejdříve a bez dalšího provizi, uzavírají se zájemcem (např. kupujícím) smlouvu o realitním zprostředkování, kde je však jako účastník uvedena i třetí osoba (např. prodávající), která je nejčastěji zastoupena přímo realitním zprostředkovatelem. Ve smlouvě je pak uveden i závazek zájemce uzavřít s třetí osobou příslušnou realitní smlouvu. Tímto postupem však bez přímého vědomí*

*a vůle zájemce i třetí osoby dochází mezi zájemcem a třetí osobou k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí realitní, a to vše aniž by kterýkoli z těchto účastníků měl zájem již v takovém okamžiku a především takovým způsobem uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí realitní. Jediným profitujícím z takové situace je realitní zprostředkovatel, který (aniž by si to většinou zbývající účastníci uvědomili) tak již v řadě případů zprostředkoval uzavření sjednané smlouvy, tj. smlouvy o smlouvě budoucí realitní, čímž si zajistil nárok na provizi.“*

### **Výhradní realitní zprostředkování nejdéle na 6 měsíců**

Výhradní realitní zprostředkování lze se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů přede dnem uplynutí ujednané doby.

### **Provize - splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy**

Není-li stanoveno jinak, je provize splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy. Ujednat splatnost provize tak, aby nastala přede dnem uzavření realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy, lze jen tehdy, jestliže smlouva o realitním zprostředkování obsahuje poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy. Splatnost provize může být v těchto případech vázána nejdříve na obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy.

Je-li se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednána záloha na provizi, nesmí činit více než dvě třetiny ujednané provize.

### **Nečinnost zprostředkovatele - nemá nárok na provizi.**

Byla-li smlouva, k jejímuž uzavření se vztahoval vznik práva realitního zprostředkovatele na provizi, uzavřena z důvodu nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti realitního zprostředkovatele až po zániku závazku ze smlouvy o realitním zprostředkování, nemá realitní zprostředkovatel právo požadovat provizi po zájemci, který je spotřebitelem.

*Důvodová zpráva k ZRZ: „Zákon takto zohledňuje nežádoucí praxi některých realitních zprostředkovatelů, kteří za trvání smlouvy o realitním zprostředkování např. svojí neznalostí či chybnými postupy uzavření realitní smlouvy nepřímou maří, čímž za dobu účinnosti smlouvy o realitním zprostředkování neumožní uzavření realitní smlouvy. Pokud však poté z aktivity zájemce a třetí osoby dojde k uzavření realitní smlouvy, mohl by jinak takový realitní zprostředkovatel ve shodě s obecnou úpravou občanského zákoníku požadovat úhradu provize, což by bylo v rozporu nejen s účelem původně sjednaného zprostředkovatelského vztahu, ale i s obecnou zásadou spravedlnosti a dobrých mravů.“*

### **Kontrola živnostenskými úřady a ministerstva pro místní rozvoj**

Kontrolu nad dodržováním povinností stanovených v § 4, 5 ZRZ (poskytování úschovy, bezúhonnost zprostředkovatele, skutečného majitele) vykonávají obecní živnostenské úřady. Živnostenský úřad je oprávněn si vyžádat výpis z evidence rejstříku trestů podle zákona o rejstříku trestů. Kontrolu nad dodržováním povinností podle § 7 odst. 1, 2 a 4 (pojištění) vykonává ministerstvo pro místní rozvoj.

### **Přestupky**

Realitní zprostředkovatel (právnícká osoba nebo podnikající fyzická osoba) se dopustí přestupku tím, že nesplní některou z povinností pro poskytování úschov (§ 4 ZRZ), není pojištěn (§ 7 odst. 1 nebo 2 ZRZ), nebo nepředloží ministerstvu stejnopis nebo úředně ověřenou kopii pojistné smlouvy (§ 7 odst.

4 ZRZ). Za přešupek lze uložit pokutu

- do 500 000 Kč, jde-li o přešupek při poskytování úschov,
- do 1 000 000 Kč, jde-li o přešupek v oblasti pojišřění,
- do 100 000 Kč, nepředloží-li ministerstvu doklad o pojišřění nebo jeho změně.

### **Přechodná ustanovení zákona**

Právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv, jejichž účelem je realitní zprostředkování, uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí dosavadními právními předpisy.

### **Opatření proti praní špinavých peněz**

Podle zák.č. [253/2008](#) Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (tzv. AML zákon) je realitní zprostředkovatel tzv. povinnou osobou podle § 2 odst. 1, písm. d) AML. Povinná osoba má povinnost provádět identifikaci a kontrolu klientů, neuskutečnit obchod za podmínek AML zákona, uchovávat informace, ochraňovat osobní údaje, odložit splnění příkazu klienta za podmínek AML zákona, vyhotovit systém vnitřních zásad pro aplikaci AML zákona, hodnocení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti, proškoloval a archivovat protokoly o proškolení zaměstnanců, stanovit kontaktní osobu pro plnění oznamovací povinnosti, zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, týkajících se oznámení a šetření podezřelého obchodu

Nesplnění povinností dle AML zákona je považováno za přešupek a zákon za jednotlivá porušení stanoví vysoké sankce.



**Mgr. Martina Szwarcová,**  
advokátka

[Mgr. Martina Szwarcová, advokátka](#)

Zlatnická 1124/7  
110 00 Praha 1-Nové Město

Tel. +420 776 105 670  
e-mail: [martina@ms-advokatka.cz](mailto:martina@ms-advokatka.cz)

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

### **Další články:**

- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)