

14. 9. 2023

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

Nové povinnosti pro realitní zprostředkovatele a developery v kontextu whistleblowingu

Přijetí zákona č. [171/2023](#) Sb., o ochraně oznamovatelů (dále jen jako „Zákon o ochraně oznamovatelů“) bylo nepochybně hojně diskutováno nejen na odborných fórech, ale i ve sdělovacích prostředcích. V tomto článku se chci úžeji věnovat některým povinnostem, které z tohoto zákona vyplývají pro realitní zprostředkovatele a nemovitostní developery či jiné obchodníky s nemovitostmi.

Zákon o ochraně oznamovatelů upravuje postup, kdy oznamovatel poskytne „*informace o možném protiprávním jednání, k němuž došlo nebo má dojít u osoby, pro niž, byť zprostředkovaně, vykonával nebo vykonává práci nebo jinou obdobnou činnost, nebo u osoby, se kterou oznamovatel byl nebo je v kontaktu v souvislosti s výkonem práce nebo jiné obdobné činnosti*“[\[1\]](#). Výčet nežádoucích jednání, která lze nahlásit, je široký a zahrnuje trestné činy, přestupky či jiná porušení právního předpisu v celé řadě oblastí. Nahlašující osobě (whistleblower) pak zákon poskytuje ochranu před odvetnými opatřeními ze strany vlastní organizace (například rozvázání pracovního poměru, snížení mzdy, bránění odbornému rozvoji uvnitř organizace, atd.). Oznámení nekalého jednání v organizaci je často označováno z angličtiny převzatým termínem „*whistleblowing*.“

Jednoduše lze tedy říct, že „**whistleblowing**“ je termín používaný pro proces, kdy zaměstnanec nebo jiný subjekt odhaluje nelegální činnosti v organizaci, kde působí, nebo v organizaci, s níž je jinak v kontaktu. Tato odhalení mohou zahrnovat korupci, podvody, porušování práv, ohrožování veřejného zdraví a další neakceptovatelná jednání. Whistleblower, neboli oznamovatel, je pak osoba, která se rozhodne tyto nedostatky nahlásit.

Zákon o ochraně oznamovatelů pak celé řadě povinných subjektů uložil, aby **zavedly vnitřní oznamovací systém**, kdy jeho navenek nejvýraznějším projevem je povinnost uveřejnit informace vztahující se k vnitřnímu oznamovacímu systému způsobem umožňujícím dálkový přístup[\[2\]](#). Tyto uveřejněné informace v podstatě mají představovat jednoduchý návod, jakým způsobem a u jaké osoby lze oznámení učinit.

Zákon povinnost zavést vnitřní oznamovací subjekt ukládá zaměstnavatelům, kteří zaměstnávají k 1. lednu příslušného kalendářního roku nejméně 50 zaměstnanců[\[3\]](#). Doba, do kdy tyto povinné subjekty (zaměstnavatelé) musejí vnitřní oznamovací systém zavést, se odlišuje podle počtu zaměstnanců. **Zaměstnavatelé, kteří zaměstnávají ke dni 1. srpna 2023 nejméně 50 a zároveň méně než 250 zaměstnanců, jsou povinni zavést vnitřní oznamovací systém do 15. prosince 2023. Velcí zaměstnavatelé s 250 a více zaměstnanci jsou povinni zavést vnitřní oznamovací systém do 1. srpna 2023.**[\[4\]](#)

Zákon, mimo některé další výjimky, obsahuje i výjimku pro povinné osoby dle zákona č. [253/2008](#) Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění (dále jen jako „**AML zákon**“). Povinnými osobami dle AML zákona jsou vedle úvěrových institucí, bank, spořitelen, finančních institucí, advokátů, notářů a dalších subjektů i **realitní zprostředkovatelé a osoby, které nakupují a prodávají nemovité věci**[\[5\]](#). Za osoby,

kteře „prodávají a nakupují nemovité věci“ nelze pak považovat osoby, které například jednorázově koupí byt pro své potřeby, či si pořídí budovu pro sídlo vlastní organizace, ale typicky sem budou spadat **nemovitostní developeři a další obchodníci s nemovitostmi**. Z vlastní praxe vím, že právě někteří developeři, jako „osoby, které prodávají a nakupují nemovité věci“ ve smyslu § 2 odst. 1 písm. d) bodu 1 AML zákona, nejenže mnohdy nepostřehli, že mají od 1. srpna 2023 povinnost zavést vnitřní oznamovací systém dle Zákona o ochraně oznamovatelů, ale často dokonce nevědí o svých povinnostech dle AML zákona, včetně povinnosti zavést systém vnitřních zásad dle § 21 AML zákona, přestože tuto povinnost mají již od roku 2021. U většiny realitních zprostředkovatelů je pak, dle mého pozorování (nějakou statistikou však nedisponuji), situace o poznání lepší, neboť realitní kanceláře byly o svých povinnostech dle AML zákona často informovány různými svými podpůrnými organizacemi či na školeních.

Realitní zprostředkovatelé a nemovitostní developeři tedy již od roku 2021 mají povinnost na základě hodnocení rizik, která ve vztahu k jejich činnosti mohou vznikat, vést **systém vnitřních zásad** ve smyslu § 21 AML zákona. Součástí systému vnitřních zásad dle AML zákona je pak i vnitřní oznamovací systém dle § 21 odst. 6 písm. b) AML zákona. **Systém vnitřních zásad musí být v zásadě zpracován písemně**. Výjimku z písemné formy pak mají některé povinné osoby, včetně realitních zprostředkovatelů a nemovitostních developerů, pokud v oblastech činností podléhajících působnosti AML zákona nezaměstnávají další osoby nebo pro ně nejsou další osoby činné jinak než v základním pracovněprávním vztahu^[6]. Právě zde je však nutné upozornět. Společně s přijetím Zákona o ochraně oznamovatelů totiž došlo i k novelizaci § 21 odst. 6 písm. b) AML zákona, který nově povinným osobám dle AML zákona ukládá povinnost zavést vnitřní oznamovací systém podle Zákona o ochraně oznamovatelů. Doposud postačovalo mít zaveden vnitřní oznamovací systém umožňující anonymně podat oznámení o porušení AML zákona. Nová právní úprava pak tedy rozsah vnitřního oznamovacího systému u osob povinných dle AML zákona nezužuje jen na porušení AML zákona, ale na všechna porušení dle Zákona o ochraně oznamovatelů. Podle převažujícího výkladu navíc **na povinnost realitních zprostředkovatelů a nemovitostních developerů zavést vnitřní oznamovací systém dle Zákona o ochraně oznamovatelů a na povinnost uveřejnění informací týkající se vnitřního oznamovacího systému dálkovým přístupem^[7] nemá počet zaměstnanců vliv**. Tyto povinnosti tedy budou mít i realitní zprostředkovatelé a nemovitostní developeři, kteří žádného zaměstnance či jiného spolupracovníka nemají.

Závěr:

Zákon o ochraně oznamovatelů uložil řadě subjektů četné povinnosti, včetně **povinnosti zavést vnitřní oznamovací systém a informace k němu uveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup**. Zaměstnavatelé do 50 zaměstnanců tuto povinnost musí splnit do 15. prosince 2023. Větším zaměstnavatelům tato povinnost vznikla od 1. srpna 2023. **Realitní zprostředkovatelé a realitní developeři či jiní obchodníci s nemovitostmi mají tuto povinnost taktéž od 1. srpna 2023, a to bez ohledu na počet zaměstnanců**. Na závěr je též nutné podotknout, že úprava Zákona o ochraně oznamovatelů je poměrně komplikovaná a textově poněkud nepřehledná. Navíc porozumění této právní úpravě dále komplikuje i provázanost s AML zákonem. Lze tedy jen doporučit, aby povinné subjekty tuto problematiku nepodceňovaly a v případě pochybností vyhledaly odbornou pomoc.

(k právnímu stavu ke dni 1.8.2023)



Mgr. Jiří Gabriel,
advokát



[Mgr. Jiří Gabriel, advokát](#)

Heršpická 813/5
639 00 Brno

email: advokat@jirigabriel.cz

[1] Ustanovení § 2 odst. 1 Zákona o ochraně oznamovatelů.

[2] Ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) Zákona o ochraně oznamovatelů.

[3] Ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) Zákona o ochraně oznamovatelů.

[4] Viz přechodné ustanovení dle 29 Zákona o ochraně oznamovatelů.

[5] Povinné osoby dle AML zákona jsou uvedeny výčtem v ustanovení § 2 AML zákona.

[6] Ustanovení § 21 odst. 3 AML zákona.

[7] Výčet informací, které je ve vztahu k vnitřnímu oznamovacímu systému nutné uveřejnit dálkovým přístupem, je uveden v § 9 odst. 2 písm. b) Zákona o ochraně oznamovatelů.

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

Další články:

- [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](#)
- [AI omnibus](#)