

24. 3. 2020

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

Nový realitní zákon z pohledu zájemce o služby realitního zprostředkování

Začátkem března nabyl účinnosti zákon č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování (dále jen „realitní zákon“), který reguluje do té doby opomíjenou oblast činnosti realitních kanceláří a makléřů. Jedním z hlavních záměrů realitního zákona je zvýšit ochranu klientů realitních zprostředkovatelů a přispět tak ke kultivaci realitního trhu. Tento článek proto přináší potenciálním zájemcům o realitní služby souhrn doporučení, na co si dát v souvislosti s nastalými změnami při výběru realitního zprostředkovatele pozor.

Záměr realitního zákona je zřejmý – právně regulovat oblast realitního zprostředkování, v níž doposud zcela absentovala jasná pravidla. Za situace, kdy obdobné profese jako např. pojišťovací zprostředkovatelé nebo zprostředkovatelé spotřebitelských úvěrů, mají zákonem nastaveny poměrně přísné podmínky pro provozování své činnosti, byla analogická úprava i na realitním trhu nasnadě.

Činnost realitního makléře mohl doposud vykonávat prakticky kdokoli, aniž by na něj byly kladeny jakékoliv nároky odborné způsobilosti. To mnohdy vedlo k pochybné kvalitě poskytovaných služeb a všeobecně nízké důvěře potenciálních klientů v realitní zprostředkovatele.



Realitní zákon za tímto účelem zavedl celou řadu nových povinností a podmínek, které musí realitní zprostředkovatel nyní splňovat. Níže předkládáme výběr těch, kterým by měl potenciální klient při uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování věnovat pozornost.

Odborná způsobilost

Spolu s účinností realitního zákona došlo k novele živnostenského zákona, kterou byla činnost realitního zprostředkování zařazena mezi živnosti vázané. V důsledku tohoto kroku je na realitní zprostředkovatele nyní kladen požadavek odborné způsobilosti. Je stanoveno hned několik kritérií, na základě kterých může budoucí realitní zprostředkovatel svou odbornou způsobilost prokázat (vzdělání, praxe, profesní zkouška, případně kombinace jmenovaných). Realitní makléři, kteří doposud vykonávali svou činnost na základě volné živnosti jsou nyní do 6 měsíců povinni ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost a předložit potřebné dokumenty.

Od září tohoto roku tak budou muset mít již veškeré realitní kanceláře v obchodním rejstříku zapsanou vázanou živnost „realitní zprostředkování“. Při výběru svého realitního zprostředkovatele si proto vždy dejte pozor, zda daný podnikatel tento požadavek splňuje.

Povinné pojištění

Realitní zákon zavádí pro realitní zprostředkovatele povinnost 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.

U svého realitního zprostředkovatele si můžete vyžádat pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy, kterou vám je povinen předložit.

Smlouva o realitním zprostředkování

Smlouva o realitním zprostředkování musí obsahovat některé minimální náležitosti, např. označení předmětu převodu, výši kupní ceny nebo výši provize. Smlouva musí být uzavřena v písemné formě, v opačném případě máte právo dovolávat se neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy.

Jestliže uzavíráte smlouvu o realitním zprostředkování jejímž předmětem je nemovitost zapsaná ve veřejném seznamu, měl by vám realitní zprostředkovatel nejpozději v den uzavření smlouvy předat výpis z takového seznamu. Pokud vám realitní zprostředkovatel výpis nepředá, jste oprávněn od smlouvy odstoupit ve lhůtě do 14 dnů ode dne jejího uzavření.

Úschova za účelem zajištění plnění

Realitní zprostředkovatelé nově nemohou do realitních smluv automaticky zahrnovat úschovu kupní ceny nebo jistoty, ani takovou úschovu klientovi jinak aktivně nabízet. Jedinou výjimku v tomto ohledu představuje nabízení zprostředkování úschovy bankou, notářem, advokátem nebo soudním exekutorem.

Při jakékoliv nabídce úschovy za účelem zajištění plnění ze strany realitního zprostředkovatele proto zbystrěte. Realitní zprostředkovatelé mohou úschovu poskytovat pouze na základě vaší výslovné žádosti podané písemně na samostatné listině.

Závěr

Realitní zákon přináší do rozvolněného prostředí realitního trhu celou řadu nových pravidel a povinností. Zda skutečně dojde k zamýšlené kultivaci odvětví, je v tuto chvíli otázkou. Zájemci o realitní zprostředkování ovšem mohou kritéria stanovená zákonem použít pro posouzení potenciálního realitního zprostředkovatele. Při uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování proto vždy dbejte na to, zda daný realitní makléř či agent splňuje veškeré zákonné požadavky a nenabízí vám služby, ke kterým není oprávněn (např. úschovu kupní ceny). Pouze tak můžete očekávat, že nabízené služby budou mít odpovídající úroveň.

Zuzana Šimáková,
paralegal

[Advokátní kancelář Urbášek & Partners, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Národní 973/41
110 00 Praha 1

Tel.: +420 270 005 700
e-mail: office@urbasek.partners

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)