

7. 5. 2020

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

Povinná odborná způsobilost pro poskytování realitního zprostředkování

Jednou ze zásadních novinek, kterou přinesl zákon č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), jenž nabyl účinnosti dne 3.3.2020, je povinnost odborné způsobilosti osob poskytujících realitní zprostředkování.

Nejen že je takto nově vyžadována odborná způsobilost pro samotného realitního zprostředkovatele, ale stejně tak ji zákon o realitním zprostředkování (dále jen „realitní zákon“) předepisuje i pro veškeré osoby, jejichž prostřednictvím takový realitní zprostředkovatel svoji zprostředkovatelskou činnost vykonává.

Zde je potřeba dodat, že v souvislosti s nouzovým stavem v důsledku pandemie COVID-19 byl realitní zákon s účinností ke dni 25.4.2020 novelizován zákonem č. [190/2020](#) Sb., přičemž tato novelizace se mimo jiné dotkla i některých podmínek zmíněné odborné způsobilosti.

Nové podmínky pro získání oprávnění k realitnímu zprostředkování

Do účinnosti realitního zákona bylo možno realitní zprostředkování poskytovat na základě volné živnosti „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“, v jejímž rámci byla tato činnost uvedena jen jako jeden z mnoha oborů pod položkou č. 58 „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“.

K výkonu realitního zprostředkování tedy nebyla zapotřebí žádná zvláštní kvalifikace ani odbornost a pro získání živnostenského oprávnění k poskytování těchto realitních služeb stačilo splnit především všeobecné podmínky provozování živnosti dle § 6 zákona [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Jedním ze základních cílů realitního zákona však bylo zejména zvýšit kvalitu a odbornost realitních služeb, přičemž z tohoto důvodu bylo nezbytné i přísněji stanovit podmínky pro jejich poskytování.

I proto byla činnost realitního zprostředkování nově (namísto předchozí živnosti volné) zařazena mezi vázané živnosti (viz novela živnostenského zákona provedená prostřednictvím § 24 realitního zákona), u které je k získání oprávnění pro její poskytování mimo jiné třeba splnění podmínky odborné způsobilosti.

Odborná způsobilost realitního zprostředkovatele

Na základě § 24 realitního zákona byla do přílohy č. 2 živnostenského zákona obsahující specifikaci vázaných živností vložena nová živnost „Realitní zprostředkování“.

Zároveň byly pro tuto vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ stanoveny i požadavky na odbornou způsobilost, kterou je nadále třeba prokázat pro získání živnostenského oprávnění k jejímu provozování.

Osoba, která má zájem o živnostenské oprávnění k poskytování činnosti realitního zprostředkování, musí tedy nově mimo jiné k prokázání své odborné způsobilosti doložit:

- 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 dle zákona č. [179/2006](#) Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů.

Podmínka odborné způsobilosti a též podmínka podnikat nadále v daném oboru pouze na základě nové vázané živnosti „Realitní zprostředkování“ se pak vztahuje nejenom na nové zájemce o poskytování realitního zprostředkování, ale stejně tak dopadá i na všechny osoby, které doposud podnikaly v tomto oboru na základě předchozí živnosti volné. Tyto osoby musely podle původního znění realitního zákona nové podmínky odborné způsobilosti splnit a novou vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ ohlásit nejpozději do 6 měsíců od účinnosti realitního zákona, tj. do 3.9.2020. Aktuálně v důsledku opatření souvisejících s nouzovým stavem kvůli pandemii COVID-19 však byla přijata rychlá novela realitního zákona, a to zákon č. [190/2020](#) Sb., který nabyl účinnosti dne 25.4.2020, na základě kterého se doba pro ohlášení nové vázané živnosti spolu se splněním podmínky odborné způsobilosti prodlužuje na 12 měsíců, tedy do 3.3.2021.

To vše na základě § 25 bodu 1 realitního zákona (ve znění novely zákonem č. [190/2020](#) Sb.), který výslovně uvádí:

„Podnikatel, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat, je povinen před uplynutím doby 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti, jinak uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká. Úkony provedené podle věty první nepodléhají správnímu poplatku.“

Nově tedy každá osoba, která má zájem o získání živnostenského oprávnění k provozování vázané živnosti „Realitní zprostředkování“ musí při ohlášení dané živnosti doložit stanovené podmínky odborné způsobilosti.

Stejně tak osoba, která realitní zprostředkování již poskytovala na základě živnosti volné a má zájem v této činnosti pokračovat, musí nadále splnit podmínky odborné způsobilosti a ohlásit tuto novou živnost nejpozději do 12 měsíců od účinnosti realitního zákona (ve znění novely zákonem č. [190/2020](#) Sb.), jinak její původní živnostenské oprávnění k této činnosti zaniká.

U osob právnických, které v současnosti působí jako realitní zprostředkovatelé, bude nezbytné též rozšířit jejich zakladatelskou listinu, společenskou smlouvu, stanovy, apod. o nový předmět

podnikání v podobě nové vázané živnosti realitního zprostředkování, neboť ta již nadále nebude zahrnuta v původním předmětu podnikání živnosti volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, přičemž bude také nezbytné provést zápis tohoto předmětu podnikání do příslušného veřejného rejstříku.

V této souvislosti je též vhodné zmínit i další doplnění realitního zákona provedené aktuálně jeho novelou zákonem č. [190/2020](#) Sb.

V čl. II bodu 1. novelizačního zákona č. [190/2020](#) Sb. je uvedeno:

„Podnikatel, který je fyzickou osobou, který po dni účinnosti tohoto zákona zahájí činnost realitního zprostředkování podle zákona č. [39/2020](#) Sb. a je oprávněn tuto činnost poskytovat na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s osobou, jež je realitním zprostředkovatelem, pouze jménem takové osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové osoby, může poskytovat realitní zprostředkování na základě živnosti ohlašovací volné „58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“, avšak nejdéle 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká.“

S ohledem na značně nejasnou jazykovou formulaci tohoto ustanovení předmětného novelizačního zákona je poněkud nejisté, co mělo být účelem daného doplnění. Zdá se však zřejmě, že se ustanovení vztahuje (z poněkud nepochopitelných důvodů) pouze na franšízanty realitních zprostředkovatelů a na dobu 6 měsíců od účinnosti tohoto zákona tak tito získávají dodatečnou možnost podnikat jako realitní zprostředkovatelé i na základě ohlašovací živnosti volné „58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“.

Smysl daného ustanovení je však do značné míry nejasný, stejně jako jeho potřebnost a účel.

Odborná způsobilost osob, jejichž prostřednictvím realitní zprostředkovatel provozuje realitní zprostředkování

Na základě § 24 realitního zákona byla též novelizována příloha č. 5 živnostenského zákona, čímž byla vázaná živnost „Realitní zprostředkování“ zařazena do seznamu živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost.

Pokud tedy realitní zprostředkovatel využívá k poskytování svých služeb realitního zprostředkování i jiné osoby (zejména zaměstnané či spolupracující makléře), je nově povinen takto vykonávat činnost realitního zprostředkování pouze prostřednictvím osob, které splňují podmínku odborné způsobilosti stanovenou v příloze č. 5 živnostenského zákona, a to:

- *vysokoškolské vzdělání získané v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, v oblasti vzdělávání 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 nezaraženým do oblasti vzdělávání,*
- *vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v oboru,*
- *profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona č. [179/2006](#) Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů*
- *doklad o tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v*

pracovněprávním vztahu, nebo

- *doklad o uznání odborné kvalifikace podle zákona č. [18/2004](#) Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace).*

Nadále tedy již nepostačí, pokud bude podmínku odborné způsobilosti splňovat jen realitní zprostředkovatel jako držitel živnostenského oprávnění.

Nově i všechny osoby, které realitní zprostředkovatel využívá k poskytování svých služeb realitního zprostředkování, musí také splňovat předpoklad odborné způsobilosti.

Účelem je zajistit, aby u všech osob, které realitní zprostředkování zájemcům poskytují, byla do budoucna zajištěna alespoň základní odbornost a znalost daného oboru.

Uvedený požadavek odborné způsobilosti se tedy vztahuje především na zaměstnance anebo další spolupracující osoby (např. jiné samostatné podnikatele, s nimiž má realitní zprostředkovatel uzavřenou příkazní smlouvu či jinou obdobnou smlouvu), které pro realitního zprostředkovatele a zejména jeho jménem vykonávají činnosti, jejichž účelem je zprostředkovat zájemcům uzavření příslušné realitní smlouvy.

Může se mimo jiné jednat o osoby, které pro realitního zprostředkovatele zajišťují prohlídky nemovitostí, jednání se zájemci, uzavírání smluv o realitním zprostředkování, apod., a u nichž je bezprostředním účelem jejich činnosti především zprostředkovat zájemci uzavření konkrétní realitní smlouvy.

Všechny tyto osoby musí nadále splňovat podmínku odborné způsobilosti stanovenou přílohou č. 5 živnostenského zákona, i když sami nejsou realitním zprostředkovatelem.

Naopak se požadavek odborné způsobilosti nebude vztahovat na takové zaměstnance či jiné spolupracovníky realitního zprostředkovatele, jejichž prostřednictvím není přímo realitní zprostředkování provozováno. Může jít např. o účetní, asistentky, IT specialisty, řidiče, apod., kteří sice pro realitního zprostředkovatele pracují, avšak nikoli přímo v rámci poskytování realitního zprostředkování.

K zajištění povinnosti poskytovat služby realitního zprostředkování pouze prostřednictvím odborně způsobilých osob však realitní zákon v § 25 bodu 2 stanoví přechodné dvouleté období, tedy do 3.3.2022, do kdy nejpozději jsou realitní zprostředkovatelé povinni tuto podmínku splnit.

Vzdělání a praxe

Jedním ze základních kritérií odborné způsobilosti je požadavek na vzdělání, jehož stupeň se může lišit podle konkrétního způsobu dokládání takové způsobilosti.

Jak v případě odborné způsobilosti realitního zprostředkovatele (příloha č. 2 živnostenského zákona), tak i osob, jejichž prostřednictvím realitní zprostředkovatel provozuje realitní zprostředkování (příloha č. 5 živnostenského zákona), je možno prokázat odbornou způsobilost dosaženým vysokoškolským vzděláním v příslušných oborech, tj. 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,

U tohoto typu vysokoškolského vzdělání pak není ke splnění podmínky odborné způsobilosti potřeba dokládání praxe v oboru či jiných odborných předpokladů.

Pokud by však příslušná osoba neměla vysokoškolské vzdělání anebo jej sice měla, ale v jiném než výše uvedeném vybraném oboru, je ve většině případů již třeba k doložení odborné způsobilosti též splnění podmínky praxe.

Jde např. o držitele vysokoškolského (tedy jiného než výše určeného), vyššího odborného nebo středního vzdělání s maturitní zkouškou, kdy odborné způsobilosti pro realitní zprostředkovatele za účelem získání živnostenského oprávnění je třeba v takovém případě ještě doložit alespoň 3 roky praxe v oboru, přičemž u osob, jimiž realitní zprostředkovatel poskytuje své realitní zprostředkování, postačí splnit podmínku nejméně 1 rok praxe v oboru.

V těchto případech je třeba připomenout, že u této podmínky nerozhoduje obsah či zaměření vzdělání, ale pouze jeho stupeň. Může jít tedy i o vzdělání z oboru nesouvisejícího s realitním zprostředkováním, jako např. zdravotní sestra nebo kuchař, avšak pro splnění dané podmínky je třeba, aby šlo např. o střední vzdělání s maturitní zkouškou.

Samotné znalosti a vědomosti spojené s realitním zprostředkováním jsou pak dokládány praxí, která již musí s oborem realitního zprostředkováním souviset.

Pojem praxe definuje § 7 odst. 4 živnostenského zákona, kterou se rozumí výkon odborných činností náležejících do oboru nebo příbuzného oboru živnosti osobou samostatně výdělečně činnou v oboru nebo v příbuzném oboru na základě příslušného oprávnění k podnikatelské činnosti, osobou pověřenou vedením obchodního závodu nebo odštěpného závodu, odpovědným zástupcem, osobou bezprostředně odpovědnou za řízení činnosti, která je předmětem živnosti, nebo osobou vykonávající samostatné odborné práce odpovídající oboru živnosti v pracovněprávním vztahu, služebním, členském nebo obdobném poměru.

Teprve přístup živnostenských úřadů přinese v budoucnu ustálenější přehled činností, jež budou při posuzování považovány za praxi, kterou je možno také doložit odbornou způsobilost pro obor realitního zprostředkování.

Lze však očekávat, že např. činnost správce nemovitostí nebo podnikatele prodávajícího vlastní postavené nemovitosti by podmínku praxe pro obor realitního zprostředkování mohla naplňovat.

Naopak např. činnost prodavače v maloobchodě, kadeřnice, učitele nebo jiného nepříbuzného oboru tuto praxi téměř jistě dokládat nebude.

Co se pak týká délky praxe, tuto opět specifikuje § 7 odst. 4 živnostenského zákona, a to jako dobu výkonu odborných činností konaných v pracovním poměru po stanovenou týdenní pracovní dobu nebo souměřitelná doba výkonu těchto činností konaných v pracovním poměru po kratší pracovní dobu nebo v jiném pracovněprávním vztahu nebo s tím souměřitelná doba výkonu odborných činností osobou samostatně výdělečně činnou, osobou pověřenou vedením závodu nebo odštěpného závodu nebo odpovědným zástupcem.

Realitní zkouška

Pokud zájemce o poskytování realitního zprostředkování nebude schopen doložit splnění podmínky odborné způsobilosti vzděláním, popř. ve spojitosti s příslušnou praxí, nebo nebude naplňovat jinou možnou podmínku pro tuto odbornou způsobilost, má vždy ještě možnost splnit požadavek odborné způsobilosti vykonáním zkoušky profesní kvalifikace dle zák. č. [179/2006](#) Sb., o uznávání výsledků dalšího vzdělávání, ve znění pozdějších předpisů.

Požadavky pro zkoušku profesní kvalifikace v oboru realitního zprostředkování jsou obsahem kvalifikačního standardu „Realitní zprostředkovatel“, který je součástí Národní soustavy kvalifikací (K dispozici >>> [zde](#)), kde je možno se blíže seznámit i s předpoklady a požadavky pro vykonání takové zkoušky.

Po úspěšném absolvování zkoušky uvedeného profesního standardu obdrží uchazeč osvědčení, které je nadále dokladem jeho odborné způsobilosti pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele a pro získání příslušného živnostenského oprávnění, popř. pro doložení, že prostřednictvím takové osoby je realitní zprostředkovatel oprávněn poskytovat své služby realitního zprostředkování.

JUDr. Tomáš Philippi,

advokát, spoluautor zákona o realitním zprostředkování

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

Další články:

- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporální autonomie](#)
- [Zákon Lugovéhoho: 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](#)