24. 7. 2025

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

Smlouva o realitním zprostředkování – na co si dát pozor z pohledu realitního makléře

Smlouva o realitním zprostředkování je smlouvou, se kterou se denně setkávají realitní zprostředkovatelé (realitní makléři), avšak v průběhu času se s ní patrně setká většina z nás. Od účinnosti zákona o realitním zprostředkování (dále jen „ZRZ“)[1] v roce 2020 již několik let platí zpřísněná pravidla pro obsah a náležitosti takové smlouvy. Přesto řada realitních zprostředkovatelů nadále ve své každodenní obchodní praxi tyto zákonné požadavky příliš nereflektuje, případně je zcela opomíjí, a to přesto, že potenciální negativní důsledky jejich nedodržení rozhodně nejsou zanedbatelné.

Účelem tohoto článku je proto přehledně představit a upozornit na ta zásadní témata, na která by realitní zprostředkovatel měl při sepisování a uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování se svým klientem vždy pamatovat.[2]

Obecně o smlouvě o realitním zprostředkování a jejích náležitostech

Smlouvou o realitním zprostředkování se obecně rozumí smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy. Realitní smlouvou se pak dle ZRZ rozumí smlouva o nabytí vlastnického práva k nemovité věci (typicky kupní smlouva, darovací smlouva či směnná smlouva), jakož i smlouva o nabytí práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování (tedy typicky nájemní smlouva nebo pachtovní smlouva).

Na rozdíl od jiných smluv uzavíraných při běžném obchodním styku, platí pro náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování vedle obecných náležitostí dle občanského zákoníku (dále jen „OZ“),[3] také zvláštní pravidla a požadavky zakotvené přímo v ZRZ.

Smlouva o realitním zprostředkování musí mít písemnou formu, podpisy postačí prosté a není nutné jejich úřední ověření. Pro platnost smlouvy o realitním zprostředkování nyní postačují i prosté elektronické podpisy (např. s využitím služby Docusign, Signi apod.).[4] Pokud by smlouva o realitním zprostředkování nebyla uzavřena v písemné formě, lze se dovolat její relativní neplatnosti.

Výpis z katastru nemovitostí

V případě uzavírání smlouvy se zájemcem o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitost (resp. byt nebo nebytový prostor), je pak další povinností realitního zprostředkovatele nejpozději v den podpisu smlouvy o realitním zprostředkování předat zájemci výpis z veřejného seznamu týkající se předmětné nemovitosti, nejčastěji tedy výpis z listu vlastnictví katastru nemovitostí; tento výpis nesmí být starší více než 3 pracovní dny před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování. Zákon výslovně stanoví, že výpis může být pořízen i dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a připojen ke smlouvě o realitním zprostředkování pouhým vytištěním.

Důsledky případného nesplnění výše popsané zákonné povinnosti jsou pro realitního zprostředkovatele potenciálně závažné. V případě neposkytnutí výpisu z veřejného seznamu (katastru nemovitostí) má totiž zájemce právo do 14 dnů ode dne uzavření smlouvy o realitním zprostředkování od této smlouvy odstoupit (§ 11 odst. 3 ZRZ).

Pokud by v době uzavření smlouvy o realitním zprostředkování nebyla ještě známá identifikace nemovitosti, může být smlouva o realitním zprostředkování platně uzavřena i bez předložení tohoto výpisu. Realitní zprostředkovatel se však této povinnosti ani v takovém případě nevyhne, neboť výpis z katastru nemovitostí je povinen poskytnout zájemci do 14 dnů ode dne, kdy bude konkrétní nemovitost známa (§ 12 odst. 2 ZRZ). V případě nesplnění této povinnosti umožňuje zákon zájemci bez stanovení lhůty odstoupit od smlouvy.

Realitním zprostředkovatelům tak lze doporučit, aby požadovaný výpis z katastru nemovitostí ideálně vždy přikládali jako přílohu smlouvy o realitním zprostředkování. Pokud by nebyla nemovitost v době uzavírání této smlouvy známa a realitní zprostředkovatel by tedy předával výpis až následně, lze doporučit, aby budoucí předání výpisu bylo vždy řádně zadokumentováno a stvrzeno podpisem zájemce o jeho převzetí.

Připomínáme však, že výše popsané povinnosti se týkají pouze situace, kdy je zájemcem kupující nebo zájemce o užívání nemovitosti; v případě zprostředkování pro vlastníka nemovitosti jako prodávajícího, pronajímatele, či např. propachtovatele realitní zprostředkovatel není z logických důvodů povinen předkládat žádný výpis.

Informace o závadách a omezeních

Realitní zprostředkovatel má dále povinnost nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování informovat zájemce 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, o konkrétních závadách a omezeních, které plynou z veřejných seznamů a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět (§ 12 odst. 1 ZRZ). Tato informační povinnost tíží realitního zprostředkovatele opět pouze, jde-li o zájemce o koupi nebo užívání nemovitosti. Naopak nedává smysl, aby realitní zprostředkovatel poskytoval informace o závadách a omezeních nemovitosti jejímu vlastníkovi.

Příslušná informační povinnost se vztahuje na právní vady nemovitosti zjistitelné z veřejného seznamu, jakož i na faktické závady nemovitosti či jiné vady a omezení, které se do katastru nemovitostí nezapisují, za podmínky, že o nich realitní zprostředkovatel věděl nebo vědět měl.

Právními vadami se rozumí zejména zástavní právo, služebnosti a věcná břemena, nájemní či pachtovní právo, předkupní právo či poznámka spornosti nebo zahájení exekuce. Některé z právních vad se zapisují do veřejného seznamu obligatorně (zástavní právo, zahájení exekuce prodejem nemovitosti), jiné pouze fakultativně (nájemní či pachtovní právo). Faktickými vadami jsou pak typicky vady v konstrukci nemovitosti, či plíseň v bytě. Pokud by se jednalo o skryté vady nemovitosti, je realitní zprostředkoval povinen o těchto vadách informovat pouze, pokud by o nich skutečně věděl či vědět měl vzhledem ke své odborné způsobilosti.

Z praktického pohledu lze doporučit, aby realitní zprostředkovatel uvedl všechny známé vady a omezení přímo v samotném textu smlouvy o realitním zprostředkování, případně s využitím k ní přiloženého výpisu z katastru nemovitostí.

Opětovně i u této informační povinnosti platí, že není-li v době sjednání smlouvy o realitním zprostředkování známa konkrétní nemovitost, je realitní zprostředkovatel povinen informovat

zájemce o vadách a omezeních, jakož i předat mu výpis z katastru nemovitostí do 14 dnů ode dne, co bude konkrétní nemovitost známa (§ 12 odst. 2 ZRZ).

Nesplnění popsaných informačních povinností ve výše uvedených lhůtách (dle okolností buď nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování, nebo do 14 dnů ode dne, co bude konkrétní nemovitost známa) zákon opět realitního zprostředkovatele potenciálně sankcionuje možností zájemce bez stanovení lhůty odstoupit od smlouvy.

S ohledem na uvedené lze proto doporučit maximální možnou obezřetnost. Pokud je smlouva o realitním zprostředkování sjednávána se zájemcem o koupi, pronájem nebo pacht nemovitosti, měl by realitní zprostředkovatel přistupovat k uložené informační povinnosti důsledně a uvést v textu smlouvy nejen vady a omezení plynoucí z katastru nemovitostí (jsou-li takové) a přiložit ke smlouvě výpis z katastru nemovitostí, ale též uvést všechny ostatní známé vady a omezení.

Informace o další provizi

V rámci široké informační povinnosti realitního zprostředkovatele vůči zájemci ukládá zákon realitnímu zprostředkovateli také povinnost nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování informovat zájemce o výši či způsobu určení provize, kterou dotyčný realitní zprostředkovatel sjednal se třetí osobou ke stejné nemovitosti před tím, než uzavřel smlouvu o realitním zprostředkování s aktuálním zájemcem (§ 12 odst. 3 ZRZ).

Z důvodové zprávy k ZRZ lze dovodit, že zákon *apriori* nezakazuje, aby realitní zprostředkovatel uzavřel smlouvu o realitním zprostředkování ke stejné nemovitosti s více účastníky, kdy s každým z nich bude mít sjednanou provizi (tj. např. i s prodávajícím a kupujícím k jednomu a tomtéž bytu); i při takové konstrukci je však nadále třeba respektovat případnou překážku v podobě střetu zájmu realitního zprostředkovatele a další obecné korektivy zejména dle OZ.

Pokud by realitní zprostředkovatel o již sjednané provizi s jinou osobou (a o její výši, příp. způsobu jejího určení) zájemce nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování neinformoval, je zájemce opět oprávněn bez stanovení lhůty od smlouvy odstoupit.

Zákon tímto konkrétním ustanovením cíleně chrání zájemce a snaží se o zajištění co nejvyšší transparentnosti realitního zprostředkování. Toto lze do jisté míry pochopit zejména ve vztazích se spotřebitelem, nicméně uvedená povinnost dopadá dle textu zákona i na vztahy mezi podnikateli. Právě v těchto vztazích pak plnění této povinnosti bývá často velmi citlivé a problematické (např. z hlediska ochrany obchodního tajemství realitního zprostředkovatele či v rámci otázky jeho konkurenceschopnosti na trhu).

Pojištění realitního zprostředkovatele

Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, a to alespoň se zákonným limitem pojistného plnění.[5] Pokud bude zájemce vyžadovat předložení potvrzení o pojištění, je realitní zprostředkovatel povinen takovému požadavku ze zákona vyhovět a předložit zájemci příslušnou pojistku (tj. potvrzení o uzavření pojistné smlouvy, nikoli nutně celou pojistnou smlouvu).[6]

Byť zákon nestanoví jako podmínku uvádět ve smlouvě informaci o pojištění realitního zprostředkování, bývá dobrou obchodní praxí zahrnout příslušné prohlášení do textu smlouvy, případně rovnou přiložit i pojistku jako doklad o sjednání předepsaného pojištění. V případě, že zájemce zažádá po realitním zprostředkovateli pojistku, považujeme opět za vhodné předání řádně zadokumentovat a stvrdit podpisem zájemce.

Výhradní realitní zprostředkování

Výhradním realitním zprostředkováním se dle ZRZ rozumí ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem ohledně konkrétní nemovitosti spočívající v omezení práva zájemce na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování ke stejné nemovitosti s jiným realitním zprostředkovatelem, jakož i omezení práva zájemce na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele.

Ujednání o výhradním realitním zprostředkování však může dle ZRZ nabýt účinnosti nejdříve až dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Není přitom rozhodné, zda se jedná o ujednání přímo v textu smlouvy o realitním zprostředkování nebo v samostatném dokumentu uzavřeném mezi stranami.

Zvláštní povinnosti ve vztahu ke spotřebiteli

ZRZ dále poskytuje zvýšenou míru ochrany spotřebitelům ve vztazích realitního zprostředkování. V případě, že je zájemcem spotřebitel, zákon výslovně zakazuje, aby byla ve smlouvě o realitním zprostředkování uložena zájemci povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo budoucí realitní smlouvu (tj. např. smlouvu kupní, nájemní či pachtovní). Je zajímavé, že zákon hovoří výslovně pouze o spotřebiteli, nicméně aktuální výklad tenduje stejný zákaz aplikovat, i pokud je zájemcem podnikatel.[7]

Rovněž je výslovně zakázáno, aby jakýkoliv dluh ze smlouvy o realitním zprostředkování byl zajištěn směnkou nebo šekem, pokud je zájemcem spotřebitel (§ 16 ZRZ). Zákonodárce chtěl tímto logicky zamezit tomu, aby zájemci v postavení spotřebitele byli realitním zprostředkovatelem nuceni vystavovat uvedené zajišťovací instrumenty (typicky na uhrazení provize realitního zprostředkovatele), nicméně stávající zákonná textace je poměrně nešťastně formulována mnohem šířeji a při striktním výkladu fakticky vylučuje i opačnou situaci, aby sám realitní zprostředkovatel směnkou či šekem zajistil vlastní dluh vůči zájemci, který je spotřebitelem - tj. kdy spotřebitel je v postavení věřitele; máme pochybnosti o tom, zda toto mohlo skutečně být úmyslem zákonodárce, avšak spíše se domníváme, že se jedná o důsledek neobratné formulace zákona.

Je-li se zájemcem jako spotřebitelem sjednáváno výhradní realitní zprostředkování, může být sjednáno pouze na dobu určitou, a to maximálně na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení však lze ujednat nejdříve 30 dnů přede dnem uplynutí ujednané doby (§ 17 odst. 4 ZRZ). Pokud je realitní zprostředkování se zájemcem jako spotřebitelem sjednáno jako nevýhradní, pak může být uzavřeno na dobu neurčitou, nicméně výpovědní doba může činit maximálně 1 měsíc (§ 18 ZRZ).

Je-li mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem jako spotřebitelem ujednána záloha na provizi realitního zprostředkovatele, nesmí tato převyšovat 2/3 ujednané provize (§ 19 odst. 3 ZRZ). Rovněž platí, že pokud realitní smlouva, k jejímuž uzavření se vztahoval vznik práva realitního zprostředkovatele na provizi, byla 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 – spotřebiteli.

Konečně pak pro smlouvu o realitním zprostředkování zůstávají samozřejmě v platnosti i další omezení a podmínky ve vztahu ke smluvním vztahům se spotřebitelem tak, jak vyplývají z jiných právních předpisů – zejména OZ a zákona o ochraně spotřebitele.[8]

Závěr

Právní úprava představovaná ZRZ klade vůči realitním zprostředkovatelům řadu podmínek a omezení, které je třeba v souvislosti se smlouvou o realitním zprostředkování reflektovat a plnit. Právě důsledným plněním těchto zákonných požadavků, typicky pokud jde o informační a dokladové povinnosti realitního zprostředkovatele vůči zájemci, lze předejít poměrně zásadním negativním konsekvencím zejména v podobě možnosti jednostranného ukončení smlouvy ze strany zájemce, a tedy případné ztráty vyhlídek realitního zprostředkovatele na získání provize.

Bohužel samotný zákon situaci realitním zprostředkovatelům také příliš neulehčuje, neboť ohledně některých povinností je napsán poměrně nejasně a nepřesně. Další potenciální výtku vůči zákonu lze shledávat v možná až přehnaně široké zvýšené ochraně zájemce, kterou zákon na některých místech poměrně nevhodně přiznává nejen spotřebitelům, u nichž lze takovou ochranu v zásadě i pochopit, nýbrž ji přiznává obecně, tedy i ve vztazích mezi podnikateli. V těchto vztazích zvýšená ochrana zájemce dle našeho názoru naopak působí spíše jako uměle vnucená a nerespektující charakter podnikatelského prostředí – typickým příkladem je povinnost informovat zájemce o další provizi, kterou si realitní zprostředkovatel k dané nemovitosti dříve sjednal s jinou osobou.

V konečném důsledku tedy může být pro realitního zprostředkovatele poměrně obtížné řádně dostát všem zákonným požadavkům v souvislosti se sjednáváním smlouvy o realitním zprostředkování se svými klienty, což rozhodně nelze vnímat příliš pozitivně z hlediska praktických dopadů předmětné právní regulace.

I proto bude zajímavé dále sledovat, jak se k výkladu zejména problematických ustanovení ZRZ postaví postupně se vytvářející soudní judikatura.

JUDr. Miloš Kulda, Ph.D.,
advokát

Mgr. Karel Janeba,
advokátní koncipient

PEYTON legal

PEYTON legal advokátní kancelář s.r.o.

Futurama Business Park
Sokolovská 668/136d
186 00 Praha 8 – Karlín

Tel.: +420 227 629 700
E-mail: info@plegal.cz

---

[1] Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů.

[2] Zcela stranou proto logicky ponecháváme vlastní zákonné požadavky kladené ZRZ na výkon činnosti realitního zprostředkovatele.

[3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zejména § 2445 a násl.

[4] Viz např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. 9. 2024, č. j. 54 Co 217/2024-259, či náš článek >>> zde.

[5] 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. Pokud realitní zprostředkovatel vykonává realitní činnost pouze pod jiným realitním zprostředkovatelem, jsou pojistné limity sníženy o 50 %. Porušení zákona na úrovni předepsaného pojištění lze dle ZRZ sankcionovat jako přestupek s pokutou až do výše 1.000.000,- Kč.

[6] Realitní zprostředkovatel je současně povinen předložit zájemci na vyžádání také smlouvu uzavřenou s jiným realitním zprostředkovatelem, jehož jménem, či s nezaměnitelným užitím jeho obchodního jména či obchodní značky, je konkrétní realitní zprostředkovatel oprávněn poskytovat činnost realitní zprostředkování.

[7] Např. PHILIPPI, Tomáš. § 14 [Zákaz uložit povinnost k uzavření zprostředkovávané smlouvy]. In: PHILIPPI, Tomáš. Zákon o realitním zprostředkování. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 104; shodně též usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 33 Cdo 5143/2014.

[8] Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů.

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

Další články:

- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě

- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)