

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 jejich 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 vtištěním.

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 vlastníkov.

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 zprostředkovatel 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 *a priori* 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 požádá 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 výtka vůči zákonu lze sledovat 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 dostat 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 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 realitního 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 – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)

- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)