

24. 2. 2020

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

Účinnost zákona o realitním zprostředkování - nejistota a chaos

Aktuální vývoj v případě zákona o realitním zprostředkování by se dal nazvat nejistotou a chaosem.

Zákon o realitním zprostředkování stále nebyl po jeho podpisu prezidentem republiky dne 8.1.2020 vyhlášen ve Sbírce zákonů.

Stále tak není zřejmé, odkdy bude zákon účinný. Tento stav s sebou přináší nejistotu, jak na straně samotných realitních zprostředkovatelů, tak ale i klientů, kteří jejich služby využívají.

Na účinnost, resp. na dobu 2 měsíců od ní, totiž zákon váže povinnost realitního zprostředkovatele mít pojištění, přičemž lze očekávat, že klienti si budou splnění této povinnosti ověřovat.



Stav nejistoty však začíná přecházet do stavu chaosu, a to v souvislosti s aktuálním zněním zákona č. 309/199 Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv (dále jen „Zákon o Sbírce zákonů“), který stanoví, že:

- Není-li účinnost v právním předpisu vyhlášeném ve Sbírce zákonů stanovena, nabude právní předpis účinnosti k nejbližšímu 1. lednu nebo k nejbližšímu 1. červenci kalendářního roku; zároveň ale také
- U právních předpisů vyhlášených ve Sbírce zákonů, které byly předloženy přede dnem nabytí účinnosti novely, tzn. před 31.12.2019, se postupuje podle původního znění zákona, podle něhož platilo, že pokud není stanovena účinnost pozdější, nabývají právní předpisy účinnosti patnáctým dnem po vyhlášení.

Zákon o realitním zprostředkování má ve svém návrhu, jak byl postoupen k podpisu prezidentovi republiky účinnost stanovenou na 1.1.2020, což z logiky věci a zákazu retroaktivity nemůže nastat, proto se musí užít výše zmíněná ustanovení zákona o Sbírce zákonů ČR.

Nicméně, které z těch dvou uvedených to je?

Pokud bude dovozeno, že zákon o realitním zprostředkování byl předložen před 31.12.2019, potom účinnosti nabyde 15.dnem po vyhlášení.

Pokud bude dovozeno, že byl předložen až po 31.12.2019, potom nabyde účinnosti 1.7.2020.

Je nutné poznamenat, že slovní spojení „právní předpisy, které byly předloženy“ zákon o Sbírce zákonů nijak nevysvětluje a zároveň neodpovídá terminologii legislativního procesu, a tedy není jasné, k jakému časovému okamžiku se předložení právního předpisu vztahuje.

Tento nedostatek lze zhojit jistě tím, že bude urychleně připravena novela, která bude vyhlášena ve Sbírce zákonů záhy po vyhlášení samotného zákona a bude jednoznačně stanovovat účinnost zákona o realitním zprostředkování. Nicméně se obávám, že takové řešení není časově realizovatelné.

Další variantou je, že se zákonodárce uvedeným problémem zabývat nebude a nechá problém vyřešit v případě sporu soud.

Takové řešení je však pro praxi nepřijatelné, a to zejména s ohledem na přechod realitního zprostředkování z živnosti volné do živnosti vázané.

Dokdy potom budou muset realitní zprostředkovatelé ohlásit vázanou živnosti?

Ministerstvo pro místní rozvoj zřejmě počítá s tím, že účinnost nastane 15. dnem po vyhlášení zákona ve Sbírce zákonů (<https://www.pravniprostor.cz/aktuality/aktuality/zakon-o-realitnim-zprostredkovani-bude-ucinnny-od-unora>).

Závěrem tak lze doporučit, aby realitní zprostředkovatelé zajistili splnění svých povinností již od účinnosti, která by nastala 15. dnem po vyhlášení zákona ve Sbírce zákonů, a zároveň ve velkém dotazovali živnostenské úřady ve věci ohlášení nové vázané živnosti realitního zprostředkování.



JUDr. PhDr. Karolina Spozdilová, Ph.D.

[KGS legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Národní 416/37
110 00 Praha 1

e-mail: spozdilova@kgslegal.cz

S ohledem na reakce čtenářů je nutné uvést, že tento článek je zejména právní polemikou nad kvalitou zákonů a možnostmi jejich výkladu. Zákon o realitním zprostředkování byl již publikován dne 17.2.2020 ve Sbírce zákonů a orgány státní správy jednoznačně počítají s jeho účinností od 3.3.2020.

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

Další články:

- [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?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)