

24. 1. 2020

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

Účinnost zákona o realitním zprostředkování (realitního zákona) v červenci 2020?

Prezident republiky podepsal dne 8. 1. 2020 zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování) (dále jen „Realitní zákon“).[1] Realitní zákon ke dni sepsání tohoto článku (15.1.2020) dosud nebyl vyhlášen ve Sbírce zákonů, jeho oficiální podobu tak lze vyčíst např. ze sněmovního tisku č. 391[2], vyhlášení lze očekávat v nejbližší době.

Základní úprava účinnosti

Přestože v Realitním zákoně je stanovena účinnost od 1. 1. 2020, jeho zpětná účinnost před podpisem prezidenta republiky a vyhlášením ve Sbírce zákonů je samozřejmě vyloučena. Explicitní řešení této nelogické situace české právní předpisy dříve nestanovily, vyjasnila jej však judikatura, konkrétně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 11. 2008, čj. 4 Ans 5/2007-60. Tento rozsudek, zjednodušeně vyjádřeno, stanovil, že v takovém případě se použije podpůrná úprava účinnosti právních předpisů dle zákona č. [309/1999](#) Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv (dále jen „**Zákon o Sbírce zákonů**“).



Mgr. Lukáš Dušek
A D V O K Á T

Na tomto místě je třeba připomenout, že z návrhu zákona se stává zákon jeho přijetím Parlamentem (viz např. čl. 46 odst. 3, čl. 47 a čl. 48 Ústavy). Dle čl. 51 Ústavy je třeba přijaté zákony podepsat. Prezident republiky pak má ještě právo zákon vrátit (tzv. právo veta), zde však již Ústava ve svém čl. 50 hovoří nikoliv o návrhu zákona, ale již o zákonu; toto oprávnění prezidenta republiky může ještě jako jednu z variant zapříčinit fikci nepřijetí zákona dle čl. 50 odst. 2 věty čtvrté Ústavy. K platnosti zákona je třeba, aby byl vyhlášen (čl. 52 odst. 1 Ústavy), a to ve Sbírce zákonů. Mezi tímto vyhlášením zákona a účinností zákona (tedy jeho závazností) běží ještě zpravidla tzv. legisvakanční doba, jejímž účelem je zejména poskytnutí dostatečného času adresátům zákona k seznámení se s jeho oficiálním (platným) zněním. Délka této legisvakanční doby je přitom závislá právě na úpravě účinnosti právních předpisů dle Zákonu o Sbírce zákonů.

Právě úprava účinnosti právních předpisů dle Zákonu o Sbírce zákonů se však od 31. 12. 2019 změnila, když byla mimo jiné změněna právě legisvakanční doba. Legisvakanční doba trvala dříve 15 dnů (nestanovil-li samotný přijímaný zákon jinak). Podle § 3 odst. 3 Zákonu o Sbírce zákonů však nyní nově platí, že (není-li stanoveno jinak) právní předpisy nabývají účinnosti k 1. lednu nebo k 1. červenci kalendářního roku. Zákon o Sbírce zákonů rovněž nyní explicitně obsahuje pravidlo určené

v rozsudku 4 Ans 5/2007-60 adaptované na novou úpravu legisvakanční doby. Nově se tak v § 3 odst. 6 Zákona o Sbírce zákonů stanoví, že je-li stanoven den nabytí účinnosti, který předchází dni vyhlášení právního předpisu ve Sbírce zákonů, právní předpis vyhlášený ve Sbírce zákonů nabývá účinnosti k nejbližšímu 1. lednu nebo k nejbližšímu 1. červenci kalendářního roku.

S ohledem na výše uvedené nemohu než dospět k závěru, že Realitní zákon nabude účinnosti až dne 1. července 2020. Teprve od účinnosti Realitního zákona se stanou závazná jeho některá ustanovení, např. pravidla pro úschovy dle jeho § 4. Například povinnost ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění zákonné podmínky k tomu (stanovenou § 25 Realitního zákona) bude tedy třeba splnit až do šesti měsíců po nabytí této účinnosti (dle mého přesvědčení tedy do 1. ledna 2021).

Z veřejně dostupných informací však soudím, že zákonodárná či výkonná moc s touto skutečností příliš nekalkuluje.^[3]

Přechodné ustanovení

Na výše uvedeném dle mého přesvědčení nic nemění ani přechodné ustanovení v části šedesáté třetí, čl. LXV zákona č. [277/2019](#) Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o Sbírce zákonů a mezinárodních smluv (dále jen „**Novelizací zákon**“).^[4] V jeho důsledku došlo k výše popsané novelizaci Zákona o Sbírce zákonů. Podle tohoto ustanovení platí, že u právních předpisů vyhlášených ve Sbírce zákonů, které byly předloženy přede dnem nabytí účinnosti Novelizačního zákona a budou vyhlášeny ve Sbírce zákonů po nabytí účinnosti Novelizačního zákona, se postupuje podle Zákona o Sbírce zákonů ve znění účinném do dne nabytí účinnosti Novelizačního zákona. Takové ustanovení považuji za velmi nejasné, neboť z něho zejména není zřejmé, co je míněno *předložením* právních předpisů. Považuji za důležité, že se v něm hovoří o právních předpisech, nikoliv např. o jejich návrzích. Dle mého přesvědčení se tak např. nemůže jednat o „předložení“ návrhu zákona Poslanecké sněmovně, neboť té se „předkládá“ návrh zákona, nikoliv zákon – viz výše (to obdobně platí i pro jiné právní předpisy). Ústava navíc používá pojem „podání“ návrhu zákona, nikoliv „předložení“ (viz např. čl. 41 Ústavy), nehledě pak na nežádoucí dvojí režim nabývání účinnosti s ohledem na možnou délku legislativního procesu.

S ohledem na právě uvedené tak z mého pohledu může být předložením právního předpisu ve smyslu uvedeného přechodného ustanovení teoreticky míněno buďto „předložení“ přijatého právního předpisu Ministerstvu vnitra, které dle § 10 odst. 1 Zákona o Sbírce zákonů vydává Sbírku zákonů, nebo „předložení“ již přijatého právního předpisu k podpisům či jiným podobným formálním aktům. Ani jedné z variant přitom neodpovídá terminologie používaná v právních předpisech, kdy pojem „předložení“ není sjednoceně ani u jedné varianty používán. Např. § 98 odst. 1 zákona č. [90/1995](#) Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ohledně zákonů terminologicky stanoví, že předseda Sněmovny přijatý zákon prezidentu republiky „postoupí“.

Právních předpisů je přitom vícero druhů (viz § 1 odst. 1 Zákona o Sbírce zákonů), přičemž ke konečné platnosti (vyhlášení v Sbírce zákonů) jednotlivých druhů právních předpisů vedou dosti odlišné procesy. Viz např. rozdíl mezi tímto procesem ohledně zákonů dle písm. b) daného ustanovení (které jsou např. postupovány k podpisu prezidentu republiky) a ohledně některých právních předpisů dle písm. e) daného ustanovení, kde obdobné postoupení absentuje. Dle mého vědomí neexistuje u právních předpisů jiný jednotný právní proces, který by bylo možné nazvat „předložením“ právního předpisu, než je proces „předložení“ právního předpisu Ministerstvu vnitra za účelem vyhlášení ve Sbírce zákonů. Proto jsem přesvědčen, že přechodné ustanovení dle části šedesáté třetí, čl. LXV Novelizačního zákona nemůže být vykládáno jinak než tak, že se vztahuje pouze na případy, kdy byl právní předpis „předložen“ Ministerstvu vnitra k vyhlášení ve Sbírce zákonů před (částečnou) účinností Novelizačního zákona (31. 12. 2019), avšak vyhlášen ve Sbírce

zákonů až po této účinnosti. Jelikož však Realitní zákon nebyl s ohledem na podpis prezidenta republiky až dne 8. 1. 2020 „předložen“ Ministerstvu vnitra k vyhlášení před 31. 12. 2019 (jakožto datem částečné účinnosti Novelizačního zákona), nemůže se dle mého přesvědčení na Realitní zákon vztahovat přechodné ustanovení dle části šedesáté třetí, čl. LXV Novelizačního zákona. Nezbývá tak, než na účinnost Realitního zákona aplikovat úpravu dle Zákona o Sbírce zákonů ve znění Novelizačního zákona. Ta vede k závěru, že Realitní zákon nabude účinnosti až dne 1. července 2020.

Krátce k samotnému Realitnímu zákonu

Jsem přesvědčen, že problematika účinnosti Realitního zákona pouze dokresluje nevalnou kvalitu Realitního zákona, potažmo kvalitu právních předpisů v poslední době obecně. Úpravu Realitního zákona s ohledem na svou četnou zkušenost s realitními transakcemi zjednodušeně řečeno vnímám tak, že strany realitních transakcí (tedy zejména prodávajícího a kupujícího) významněji neochrání před nesolidní či neprofesionální částí realitních zprostředkovatelů, která je dle mých zkušeností bohužel dosti početná. Přitom taková ochrana byla dle proklamovaných informací účelem Realitního zákona. Propůjčení takové nesolidní či neprofesionální části realitních makléřů „značky“ konformity se zákonem naopak může ve stranách realitních transakcí vzbudit nedůvodná očekávání, že jsou jejich práva dostatečně chráněna. Typickým příkladem toho jsou úschovy u realitních zprostředkovatelů dle § 4 Realitního zákona. Zákonný mechanismus ochrany v tomto ohledu vnímám jako poněkud „bezzubý“ a jsem přesvědčen, že jej bylo možné vyřešit stanovením podstatně účinnějších podmínek, typicky např. finančních či jiných srovnatelných bariér pro možnost realizace úschov. Jen toto téma by však vydalo na samostatný článek.

Závěr

S ohledem na výše uvedené nemohu než dospět k závěru, že Realitní zákon (zákon o realitním zprostředkování) nabude účinnosti až dne 1. července 2020. Teprve od účinnosti Realitního zákona se stanou závazná jeho některá ustanovení, např. pravidla pro úschovy dle jeho § 4. Například povinnost ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění zákonné podmínky k tomu (stanovenou § 25 Realitního zákona) bude tedy třeba splnit až do šesti měsíců po nabytí této účinnosti (dle mého přesvědčení tedy do 1. ledna 2021).



Mgr. Lukáš Dušek,
advokát

[Mgr. Lukáš Dušek, advokát](#)

Václavské nám. 841/3
110 00 Nové Město, Praha 1

Tel.: +420 723 480 526
e-mail: dusek@akdusek.cz

[1] Viz např. informace dostupná na stránkách >>> [zde](#).

[2] Viz >>> [zde](#).

[3] Viz např. >>> [zde](#).

[4] Vycházím z předpokladu, že samotné ustanovení o účinnosti Novelizačního zákon ve vztahu ke změnám Zákona o Sbírce zákonů je aplikovatelné. I toto přitom může být předmětem debat, neboť účinnost samotného ustanovení o účinnosti Novelizačního zákona dle jeho explicitního znění nastane až 1. 1. 2022, kdežto účinnost změn Zákona o Sbírce zákonů má nastavenou účinnost na 31. 12. 2019 - viz část šedesátá čtvrtá Novelizačního zákona.

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

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [AML a diskriminace v realitní praxi: chyby, které mohou vyjít draho](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)