

10. 12. 2019

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

Zákon o realitním zprostředkování aneb nová pravidla hry pro realitní trh

V Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky („PSP“) dne 8.11.2019 prošel třetím čtením vládní návrh zákona o realitním zprostředkování („realitní zákon“).[1] Takový předpis dosud v platném právním řádu absentuje a návrh realitního zákona je důsledkem silících názorů, že by chybět neměl. Cíl je zřejmý – pro realitní zprostředkovatele i jejich klienty vyjasnit „pravidla hry“ při převodu nemovitostí.

Vývoj regulace realitního trhu

Přibližně od poslední ekonomické krize v roce 2011 se mezi odbornou veřejností objevují hlasy volající po regulaci činnosti realitních zprostředkovatelů. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky („MMR“) ještě za předchozí Vlády dostalo za úkol situaci zmapovat a připravit návrh zákona, který by zprostředkovávání obchodů s nemovitostmi jednotně upravil.[2] Na základě pověření hospodářského výboru tehdejší Poslanecké sněmovny vznikla v květnu 2012 analýza[3] podnikání realitních kanceláří s návrhy možných řešení na škále od tzv. „nulové varianty,“ tedy jakési smíření se se statem quo, až po nejpřísnější možnost, a to zařazení realitního zprostředkování mezi koncesované živnosti.

Na začátku února 2018 MMR přišlo s vyjádřením, že „*Realitní trh musí mít svá pravidla, klientům jde mnohdy o celoživotní úspory.*“[4] Ponechme stranou, zda na takové zjištění bylo potřeba sedm let studovat stostránkovou analýzu. Nicméně návrh realitního zákona vzniknul a napříč veřejností se zdá být většinou kvitován s povděkem. Účinnost realitního zákona byla ve třetím čtení schválena na 1.1.2020 a poslanci nyní spoléhají na zásah Senátu, aby zákon nabyl účinnosti alespoň tři měsíce po svém schválení. Vzhledem k rozsahu nových povinností lze předpokládat, že účinnost zákona bude pozdější než 1.1.2020.



Obecný základ

Realitním zprostředkovatelem je podle návrhu realitního zákona[5] každý, kdo jako podnikatel poskytuje službu zprostředkovat uzavření smlouvy o převodu nemovitosti (nejčastěji kupní smlouvy) nebo smlouvy o převodu práva s nímž je spojeno oprávnění užívat nemovitost (typicky se jedná o družstevní podíl; společně dále jen „realitní smlouva“) a služby s tímto související.

Činnosti spadající pod souhrnné označení realitní zprostředkování jsou podle realitního zákona[6] např. zprostředkování zájemce o uzavření realitní smlouvy, vyhledání zájemce o uzavření, inzerci a marketing, posouzení stavu nemovitosti a obstarání stavebnětechnické dokumentace nebo zprostředkování právních služeb a úschovy. Realitní zákon silně preferuje aby realitní zprostředkovatel úschovu zprostředkoval.

Pozměňovacím návrhem bylo výslovně realitním zprostředkovatelům umožněno úschovy poskytovat, ovšem pouze za splnění následujících podmínek:

- vlastník převáděné nemovité věci o takovou úschovu písemně požádá, a to na samostatné listině,
- smlouva o úschově musí mít písemnou formu,
- veškeré toky peněz musí být striktně bezhotovostní,
- účet pro složení finančních prostředků musí být veden bankou, zahraniční bankou, spořitelním nebo úvěrovým družstvem a na jméno realitního zprostředkovatele zapsaného ve veřejném rejstříku,
- pro každou úschovu peněžních prostředků musí být zřízen zvláštní účet,
- realitní zprostředkovatel splní informační povinnosti vůči bance podle zákona o bankách,
- realitní zprostředkovatel vede velmi podrobnou evidenci úschov, a
- realitní zprostředkovatel o poskytnutí takové úschovy informuje příslušný živnostenský úřad.

Nelze též opomíjet:

- povinnosti realitního zprostředkovatele podle zákona [256/2008](#) Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu,
- hrozbu spáchání přestupku podle realitního zákona při nesplnění některých povinností a následného peněžitého trestu v řádech statisíců korun a
- nemalé riziko občanskoprávní odpovědnosti,

kteří na sebe realitní zprostředkovatel při správě cizího majetku bere.

Senát ještě může svými pozměňovacími návrhy do pravidel pro úschovy zasáhnout a v současné chvíli nelze s určitostí říci, jak budou nakonec podmínky pro poskytování úschov nastaveny. Z důvodu nejistoty ohledně finální podoby realitního zákona a zejména s ohledem na vysokou administrativní zátěž v případě poskytování úschov lze realitním zprostředkovatelům pouze doporučit, aby využívali služeb osob, které mají poskytování úschov peněz či listin tzv. „v popisu práce“ - tedy bankovní domy, notáři či advokáti, a to již za současné právní úpravy.

Realitní zákon též upravuje některé aspekty smlouvy o zprostředkování,[7] kterou uzavírá realitní zprostředkovatel se svým klientem - zájemcem. Zakazuje se např. ujednat povinnost zájemce, který je spotřebitelem, uzavřít realitní smlouvu nebo využít jako zajištění splnění dluhu směnku nebo šek. V některých případech má realitní zprostředkovatel povinnost prokázat, že zájemce seznámil s písemnostmi, na něž smlouva o realitním zprostředkování odkazuje. Upravují se též trvání a prodloužování výhradního realitního zprostředkování pro zájemce - spotřebitele, které bude možno ujednat výlučně na dobu určitou, a to nejvýše po šest měsíců. Omezuje se maximální výše zálohy na provizi na její dvě třetiny, je-li zájemce spotřebitelem, a teprve uzavření realitní smlouvy se stanovuje coby pevný okamžik splatnosti provize.

Předpoklady pro poskytování služeb realitního zprostředkovatele

Realitní zákon a návrh novely zákona [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) vymezují, jaké podmínky musí splnit realitní zprostředkovatel, aby na trhu mohl poskytovat své

služby. Odůvodňováno je to snahou maximálně chránit klienty před službami neprofesionálních subjektů a riziky s takovými službami spojenými. Navržená novela živnostenského zákona označuje realitní zprostředkování jako vázanou živnost[8], její výkon tak bude podléhat povolení živnostenského úřadu podobně jako např. činnost účetních poradců nebo poskytování spotřebitelských úvěrů. Po účinnosti realitního zákona je dána lhůta šesti měsíců na ohlášení vázané živnosti, potenciálně doplnění potřebného vzdělání a doložení všech dokladů živnostenskému úřadu; takové ohlášení je osvobozeno od správního poplatku. Je ale třeba poznamenat, že většina studijních oborů, které připadají v úvahu, je organizována do několikaletého studia obvykle delšího než šest měsíců. Je tedy nasnadě nečekat na zahájení vzdělávání až po účinnosti zákona a započít s případným zvýšením odborné kvalifikace co nejdříve.

Realitní zprostředkovatel musí živnostenskému úřadu doložit svou odbornou způsobilost. V případě realitní kanceláře - právnické osoby, musí označit odpovědného zástupce - fyzickou osobu, prostřednictvím které bude kvalifikaci splňovat. Jako možnosti splnění odborné způsobilosti jsou v novele živnostenského zákona[9] navrženy:

- 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 par. 60a zákona 111/1998 Sb. se zaměřením na nemovitosti organizovaného na státem akreditovaném ústavu,
- jakékoliv vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a tři roky praxe v oboru, nebo
- profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.[10]

Pokud bude realitní zprostředkování zaštiťovat realitní kancelář, ovšem služby bude vykonávat prostřednictvím realitních makléřů, typicky osob samostatně výdělečně činných (tzv. „OSVČ“), i tito makléři musí splňovat podmínku odborné způsobilosti, i když jsou podmínky mírnější:[11]

- vysokoškolské vzdělání v oborech jako pro odbornou způsobilost realitního zprostředkovatele,
- jakékoliv vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a jeden rok praxe v oboru,
- profesní kvalifikace jako pro odbornou způsobilost realitního zprostředkovatele,
- doklad o tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu,[12] nebo
- doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu.

Po realitních zprostředkovatelích je dále vyžadována bezúhonnost[13]. Konkrétně realitní zprostředkovatel nesmí být pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný úmyslně (většina trestných činů např. podvod, zpronevěra, maření výkonu úředního rozhodnutí, ublížení na zdraví...), nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování (např. legalizace výnosů z trestné činnosti z nedbalosti). Je-li realitním zprostředkovatelem právnická osoba, musí být bezúhonný též její skutečný majitel a člen statutárního orgánu.

Povinné pojištění realitního zprostředkovatele

Po celou dobu poskytování služeb musí být realitní zprostředkovatel pojištěn pro případ povinnosti nahradit klientovi způsobenou újmu,[14] s limitem na jednu pojistnou událost nejméně 1 750 000,-

Kč a velmi přísnou hranicí spoluúčasti nejvýše 5 000,- Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění. Důvodová zpráva uvádí, že se jedná o pojištění odpovědnosti. Vzhledem k velmi širokému vymezení realitního zprostředkovatele (viz výše) bude pro případ realitních makléřů – podnikajících fyzických osob spolupracujících s realitní kanceláří – právníčkou osobou nezbytné, aby měla pojištění jak kancelář, tak makléř (pro něj postačí 50% limity pojistných plnění) fungující v režimu tzv. obchodního zastoupení, tady makléř zastupuje kancelář, ale jedná jejím jménem a na její účet. Tuto pojistnou smlouvu musí realitní zprostředkovatel předložit MMR a vždy jej informovat o dalších změnách. Samotný klient bude mít právo vidět pojistku realitního zprostředkovatele.

K uzavření pojistné smlouvy a splnění oznamovací povinnosti je navrhována relativně krátká doba, pouze dva měsíce ode dne účinnosti. Již nyní však někteří poskytovatelé pojištění[15] nabízejí pojistné produkty, u nichž bude třeba provést nanejvýš kosmetické změny např. ohledně výše částek a podobně. V případě, že realitní zprostředkovatel neuzavře požadované pojištění, dopustí se přestupku, za nějž je možno uložit poutu až do jednoho milionu korun českých.[16] Pokud realitní zprostředkovatel nesplní své povinnosti ohledně povinného pojištění vůči MMR, tj. nepředloží MMR pojistnou smlouvu nebo neoznámí její změnu, výpověď nebo odstoupení od ní, dopustí se přestupku, za nějž je možno uložit poutu až do jednoho sta tisíc korun českých. K projednávání těchto přestupků je příslušné MMR, nikoliv obecní úřady.

Závěrečné shrnutí

Z pohledu advokátní kanceláře specializující se na realitní právo lze shrnout, že speciální úprava realitního trhu vzhledem k jeho velikosti byla otázkou času. Pravděpodobně většina občanů má vlastní zkušenost s realitním zprostředkovatelem. Česká republika je jedním ze států Evropské unie s nejvyšším počtem realitních zprostředkovatelů v přepočtu na obyvatele, konkrétně se ke dni 31.12.2018 podle dat Českého statistického úřadu jednalo o 167 412 podnikajících subjektů, k jejichž převažující podnikatelské činnosti docházelo v oblasti realit.[17]

Zvýšené nároky na odbornost realitních zprostředkovatelů mají potenciál klientům přinést zkvalitnění služeb, realitním zprostředkovatelům pak eliminaci některých subjektů na trhu, jejichž neprofesionální přístup a některé excesy mnohdy zhoršovaly mediální obraz podnikání realitních zprostředkovatelů. Až aplikace a výklad zákona poskytnutý justicí ukáží, jaký dopad právní úprava skutečně přinesla, když se návrh zákona například vůbec nedotkl jakkoli otázky v praxi častých rezervačních smluv a hrazení rezervačních poplatků či depozit.

Tato problematika je pro nás a naše klienty z řad realitních kanceláří velmi významná, a i proto jsme se rozhodli, že se na téma realitního zákona připravíme odbornou knižní publikaci ihned po přijetí realitního zákona, kdy již teď na obsahu pracujeme.



JUDr. PhDr. Karolina Spozdilová, Ph.D.



Mgr. Miroslav Kučerka

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

Národní 416/37
110 00 Praha 1

e-mail: spozdilova@kgslegal.cz

[1] Sněmovní tisk Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky č. 391 rozeslán poslancům dne 6.2.2019

[2] Usnesení hospodářského výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky č. 72. ze dne 23.11.2011

[3] MMR: Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení, květen 2012

[4] Webové stránky MMR k dispozici >>> [zde](#).

[5] § 2 realitního zákona

[6] §§ 3 - 4 realitního zákona

[7] §§ 13 - 19 realitního zákona

[8] §§ 24 - 25 realitního zákona

[9] *tamtéž*

[10] Realitní zákon počítá s uznáváním profesní kvalifikace prostřednictvím akreditovaných kurzů pravděpodobně na způsob jakéhosi „realitního minima.“ Takový kurz např. pod názvem „Obchodník s realitami“ již dnes nabízí Asociace realitních kanceláří České republiky, viz webové stránky asociace k dispozici >>> [zde](#).

[11] § 24 realitního zákona

[12] Pracovní smlouva nebo smlouva o obchodním zastoupení

[13] § 5 realitního zákona

[14] § 7 realitního zákona

[16] § 21 realitního zákona

[17] Český statistický úřad: Statistická ročenka České republiky 2018, tabulky 12-5. a 12-6.

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

Další články:

- [Moderace smluvní pokuty v kontextu judikatury](#)
- [Povinnosti společenství vlastníků v souvislosti s hlasovacími lístky při hlasování „per rollam“](#)
- [Rozhodnutí Soudního dvora Evropské unie o předběžné otázce - C-386/23 ze dne 30. dubna 2025 - Prolomení zákazu uvádět zdravotní tvrzení týkající se rostlinných látek?](#)
- [Zjišťování věku na online platformách a ochrana nezletilých](#)
- [Povinnost zaměstnavatele přispívat na produkty spoření na stáří zaměstnancům, aneb jak může být risk pro někoho zisk!](#)
- [Bitva o sportovní data a technologie: Strava a Suunto proti Garminu](#)
- [Lichevní smlouva ve světle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2025, sp. zn. 28 Cdo 2378/2024](#)
- [Ústavní soud rozhodl: Styk rodiče s dítětem je nejen právem, ale i povinností](#)
- [Práva pronajímatele při vyklizení pronajatých prostor](#)
- [Faktory ovlivňující náhrady za duševní útrapy pozůstalých po dopravních nehodách](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 20.: Nový zákon o kybernetické bezpečnosti](#)