

9. 12. 2019

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

Zákon o realitním zprostředkování vykročil správným směrem, některé změny ale zůstaly na půli cesty

Návrh zákona o realitním zprostředkování vyvolal po jeho předložení řadu debat. Ty se týkaly například zachování možnosti poskytování úschov realitními zprostředkovateli. Návrh zákona byl Poslaneckou sněmovnou schválen[1] začátkem listopadu, nyní čeká na projednání v Senátu.

Realitní úschovy

Jednou z nejdiskutovanějších otázek při projednávání návrhu zákona byly úschovy realitních zprostředkovatelů. Vládní návrh s možností dalšího poskytování úschov nepočítal[1]. Závěrečná zpráva[2] Ministerstva pro místní rozvoj totiž upozorňovala na skutečnost, že „realitním zprostředkovatelem vybrané prostředky jsou pak většinou ukládány na jeho běžných provozních účtech, kde se slévají s jeho běžnými provozními penězi. Realitní zprostředkovatel má ke svému bankovnímu účtu plná dispoziční práva a může tedy s těmito prostředky klientů dále nekontrolovatelně nakládat“. Příkladem dalšího nakládání je použití prostředků na financování nákladů zprostředkovatele. V případě finančních problémů pak není mnohdy schopen vyplácet ty transakce, které již byly dokončeny. V této návaznosti Ministerstvo dále upozornilo, že zprostředkovatel se může ocitnout v exekučním či insolvenčním řízení, v němž bývají věřitelé obvykle uspokojeni buď částečně nebo vůbec.



Zachování realitních úschov ale zajistil pozměňovací návrh ústavně-právního výboru. Realitní kanceláře tak budou moci i nadále poskytovat úschovy, nicméně pouze na žádost zájemce podanou v písemné formě na samostatné listině. Nabízení úschov zprostředkovatelem z vlastní iniciativy zákon neumožňuje.

Dalšími podmínkami jsou písemná forma smlouvy o úschově, účet zřízený pro každého uschovatele jako samostatný účet úschovy a vedený na jméno realitního zprostředkovatele zapsaného ve veřejném rejstříku, informování banky o tom, že majitelem uschovaných prostředků je třetí osoba a záznam v evidenci úschov vedeném zprostředkovatelem.

Peníze budou moci být vloženy na účet realitní úschovy pouze bezhotovostním převodem, jinou

formu předání zákon zakazuje. Dohled nad poskytováním realitních úschov by měl zajistit příslušný živnostenský úřad. Zprostředkovatel jej informuje současně s poskytnutím první úschovy.

Oproti původnímu návrhu získali možnost poskytovat úschovy v souvislosti s exekučním, soudním nebo jiným řízením soudním také exekutoři.

Pojištění

Další změnou, kterou zákon s největší pravděpodobností zavede, je povinné pojištění. V současnosti nemusí realitní kanceláře povinně uzavírat pojištění odpovědnosti, ledaže jde o členy Asociace realitních kanceláří České republiky. Obdobně to platí i v případě pojištění proti případnému úpadku.

Limit pojistného plnění stanovil zákon na částku 1.750.000 Kč na jednu povinnou událost a nejméně 3.500.000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce. V případě franšízy se pojistný limit snižuje na polovinu.

Na žádost zájemce je zprostředkovatel povinen předložit pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy.

Živnost vázaná

Doposud platilo, že pro podnikání na realitním trhu stačila živnost volná. Nově ale půjde o živnost vázanou. Podnikatel, který bude přede dnem nabytí účinnosti zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti volné a bude chtít v poskytování služeb i nadále pokračovat, bude povinen před uplynutím 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona ohlásit živnostenskému úřadu živnost vázanou a doložit doklady prokazující splnění podmínek odborné způsobilosti. V opačném případě jeho oprávnění zanikne.

Definice, splatnost a výpovědní doba

Zákon také zavedl definici realitního zprostředkování, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy (tj. typicky kupní smlouvy). Zákon taktéž uvádí, že realitní zprostředkování zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem. Dále realitní zprostředkování zpravidla zahrnuje poskytnutí inzertní služby, posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny, zpracování marketingu nemovité věci, zajištění prohlídky nemovité věci, obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí, zprostředkování právních služeb a zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.

Kromě výše uvedeného zákon také určil moment, k němuž je dána splatnost provize. Provize je splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy. Dřívější splatnost si bude možné ujednat jen tehdy, pokud smlouva o realitním zprostředkování bude obsahovat poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy. Ovšem i v takovém případě může být splatnost provize vázána nejdříve na obstarání příležitosti k uzavření smlouvy. Je-li ujednána záloha na provizi se zájemcem, který je spotřebitelem, nesmí činit více než dvě třetiny ujednané provize.

Na spotřebitele myslel zákonodárce i v případě výpovědní doby. Zákon zakotvil, že v případě sjednání realitního zprostředkování se spotřebitelem na dobu neurčitou, může výpovědní doba činit nejvýše jeden měsíc.

Zhodnocení změn

Obecně lze shrnout, že nový zákon o realitním zprostředkování přinese řadu pozitivních změn. Ať už jde o změnu živnosti z volné na vázanou, maximální možnou výpovědní dobu v případě smlouvy uzavřené se spotřebitelem nebo zakotvení definice realitního zprostředkování. Některé změny ovšem zůstaly na půli cesty jako například v případě pojištění, jehož limit je při cenách nemovitostí nastaven velmi nízko. V případě úschov lze i nadále doporučit využívat advokátní úschovy. Advokát vede prostředky vždy na zvláštním účtu. Finanční prostředky klienta jsou tak vždy odděleny od majetku advokáta. V takovém případě nehrozí jejich zahrnutí do majetkové podstaty při úpadku advokáta, přikázání peněžité pohledávky z účtu v případě exekuce či zahrnutí do pozůstalosti. Advokát je navíc povinen zapisovat úschovy do elektronické knihy úschov, kontrolu provádí příslušné orgány ČAK. Nadto musí být advokát ze zákona pojištěn. O kontrole realitních úschov ze strany živnostenských úřadů lze pochybovat i z důvodu jejich kapacitního vytížení, jak se například vyjádřilo Ministerstvo průmyslu a obchodu pro Právo a justici LN[4].

Mgr. Šarlota Šudrychová,
advokátní koncipientka

[Martinka Partners, advokátní kancelář](#)
Kubelíkova 1089/22
130 00 Praha 3

Tel.. +420 731 711 402
E-mail: info@martinkapartners.cz

[1] Text schváleného zákona Poslaneckou sněmovnou je k dispozici >>> [zde](#).

[2] Text vládního návrhu zákona o realitním zprostředkování je k dispozici >>> [zde](#).

[3] Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně zákona č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (zákon o realitním zprostředkování)

[4] KATEŘINA, Kolářová. *Realitní úschovy by měly ohlídat živnostenské úřady. Ty na to ale nemají kapacitu* [online]. 1.10.2019 [cit. 2019-11-22]. K dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [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](#)