

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Realitní kanceláře**

**Andrea Doležalová**

© 2010 ČZU v Praze

**!!!**

**Místo této strany vložíte zadání bakalářské práce.  
(Do jedné vazby originál a do druhé kopii)**

**!!!**

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci Realitní kanceláře jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne \_\_\_\_\_

## Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala všem, kteří mi poskytli cenné rady, odborné informace a podklady na základě, kterých mi pomohli k vypracování bakalářské práce. Zvláštní poděkování, za vstřícný přístup, patří vedoucímu bakalářské práce panu JUDr. Viktoru Jansovi, CSc. z katedry práva ČZU v Praze.

# Realitní kanceláře

---

## Estate agency

### Souhrn

Realitní kanceláře, to je z hlediska ekonomie nemovitý majetek. Jejich činnost, tj. právní regulace postupu, jak se k majetku dostat. Z hlediska práva jsou legislativně upraveny v živnostenském zákoně. Další úpravy lze nalézt v občanském a obchodním zákoníku. Obsahem první části je živnostenské podnikání, podnikání právnické osoby na trhu s realitami jako součásti sdružení realitních kanceláří, tj. Asociace realitních kanceláří či České komory realitních kanceláří. Pozornost je věnována smlouvám uzavíraným v rámci činnosti kanceláří a to především zprostředkovatelské smlouvě. Práce také popisuje postup stanovení ceny nemovitosti. Druhá část práce je založena na empirickém výzkumu a sběru informací u jednotlivých realitních kanceláří a dále dotazníkové šetření u potenciálních klientů realitních kanceláří.

### Summary

Real estate agents, in terms of economics, stand for immovable property while their activities mean the legal process of how to acquire the property. Real estate agents are regulated through measures stated in Trade act. Further regulations can be found in Civil and Commercial Code. The first part includes a sole proprietor business, business of legal entities in the real estate market as part of the association of realtors, i.e. the Association of Realtors and the Czech Chamber of Realtors. Attention is given to contracts that are concluded on the real estate market and the main attention is given to the broker contract. The paper also describes methods of setting real estate prices. The second part is based on an empirical research and data collection from individual real estate agents and on a survey of potential clients of realtors.

**Klíčová slova:**

realitní kancelář  
živnostenské právo  
volná živnost  
podnikání  
asoicace realitních kanceláří  
česká komora realitních kanceláří  
zprostředkovatelská smlouva  
nemovitost  
cena a hodnota nemovitosti

**Keywords:**

estate agency  
trade law  
free trade  
business  
association of estate agents  
the Czech Association of Realtors  
agency agrément  
property  
price and value of property

# OBSAH

<b>1. ÚVOD.....</b>	<b>4</b>
<b>2. CÍL PRÁCE A METODIKA .....</b>	<b>6</b>
2.1 CÍL PRÁCE.....	6
2.2 METODIKA.....	6
<b>3. ZÁKONNÁ ÚPRAVA REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....</b>	<b>7</b>
3.1 ŽIVNOSTENSKÝ ZÁKON.....	7
3.2 VOLNÉ ŽIVNOSTI.....	8
3.3 PODNIKÁNÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	9
3.4 ŽIVNOSTENSKÉ PODNIKÁNÍ.....	9
3.5 DALŠÍ ÚPRAVY REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	10
3.6 NÁVRHY ZMĚN STÁVAJÍCÍ ÚPRAVY.....	10
<b>4. STATUTÁRNÍ PRÁVO.....</b>	<b>11</b>
4.1 ČESKÁ KOMORA REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	11
4.2. ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	12
4.3 CERTIFIKACE REALITNÍCH MAKLÉRŮ DLE ISO NOREM.....	14
4.4. ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	16
<b>5. OBLIGAČNÍ PRÁVO.....</b>	<b>18</b>
5.1 SMLOUVY UZAVÍRANÉ S REALITNÍ KANCELÁŘÍ.....	18
5.1.1 Smlouva o rezervaci.....	18
5.1.2 Zprostředkovatelská smlouva.....	19
5.1.3 Smlouva exkluzivní a neexkluzivní.....	22
<b>6. PROBLEMATIKY CENY A HODNOTY NEMOVITOSTI.....</b>	<b>22</b>
6.1 URČENÍ CENY NEMOVITOSTI.....	22
6.1.1 Cena.....	22
6.1.2 Hodnota.....	23
6.1.3 Nemovitost.....	23
6.2 TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ.....	24
6.3 TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ.....	24
6.4 ADMINISTRATIVNÍ CENA NEMOVITOSTI.....	25
6.5 TRŽNÍ HODNOTA A TRŽNÍ CENA.....	25
6.6 REALITNÍ INZERCE.....	27
<b>7. EXKURS DO SOUČASNÉ PRAXE RK.....</b>	<b>28</b>
7.1 CHIRŠ, S.R.O.....	28
7.2 HOME SWEET HOME.....	30
7.3 RE/MAX ČESKÁ REPUBLIKA.....	30
<b>8. DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....</b>	<b>32</b>
8.1 ROZBOR A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍ.....	33
8.2 DISKUSE.....	41
<b>9. ZÁVĚR.....</b>	<b>42</b>
<b>10. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....</b>	<b>44</b>
<b>11. PŘÍLOHY.....</b>	<b>46</b>

## 1. Úvod

Bydlení je bezpochyby jednou z nejzákladnějších potřeb každého člověka. Z hlediska životního cyklu představují výdaje na bydlení jednoznačně největší položku, kterou je jednotlivec nucen vynaložit. Nabídka a poptávka po bydlení se střetává na realitním trhu.

Činnost realitních kanceláří je atraktivním a často diskutovaným tématem. Tato bakalářská práce je především úvodem do problematiky realitního trhu, který disponuje značným objemem majetku. V současné době navíc není vstup do realitního oboru takřka nijak omezen. Z tohoto důvodu je s působením realitních kanceláří na realitním trhu spojeno značné nebezpečí pro klienty. Činnost realitních kanceláří je v dnešní době velmi rozšířená, jelikož klientům může značně usnadnit prodej, nákup či pronájem nemovitosti. Realitní trh se stále rozvíjí, neboť podnikání v tomto oboru je velice lukrativní.

Realitní trh resp. činnost realitních kanceláří je úzce spojen s vývojem ekonomiky (hospodářským cyklem). V nedávné době postihla svět hospodářská krize, která se nevyhnula ani České republice. Důsledkem je pokles poptávky a převis nabídky na realitním trhu. Ekonomické subjekty odkládají investice do realit a vyčkávají. Z těchto důvodů se konkurenční boj na realitním trhu přiosťruje, na což musí realitní kanceláře reagovat. Aby přežily, jsou nuceny snižovat počet zaměstnanců, vynakládat více prostředků na propagaci a hledat další úspory (např. změna rozmístění poboček). Přesto se dá očekávat pokles počtu firem působících na realitním trhu. Krize může mít na druhé straně i pozitivní efekty. V boji o zákazníka musí realitní kanceláře zkvalitňovat či přinášet nové služby a nabídnout větší důvěryhodnost.

Těžištěm práce je přehledné zpracování smluvního instrumentária realitních kanceláří s objasněním vztahu obsahové náplně smluv a činnosti realitních kanceláří ve prospěch klienta. Třetí kapitola této práce se zaměřuje na legislativní úpravu realitních



kanceláří, konkrétně oblast živnostenského podnikání. Aktuální legislativní úprava je zpracována nedostatečně. V kapitole jsou tudíž rovněž zmíněny možné úpravy, které by současný stav zlepšily. S třetí kapitolou úzce souvisí kapitola pátá, která je věnována konkrétním smlouvám uzavíraným mezi klienty a realitními kanceláři, zejména zprostředkovatelská smlouva.

Druhým těžištěm práce je dotazníkové šetření skládající se ze 14 otázek. Záměrem šetření je zjistit, jak respondenti hodnotí realitní trh a činnost realitních kanceláří. Výsledky šetření jsou zpracovány slovně i graficky v podobě tabulek a koláčových grafů.

## **2. Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem této práce je zdůraznění významu realitních kanceláří jako disponentů s obrovským ekonomickým majetkem na jedné straně a jejich činnosti jako cestě k majetku ve světě právní regulace na straně druhé. Činnosti realitních kanceláří využívá obrovské množství občanů i cizích státních příslušníků, ale rozumějí jí jen někteří a proto dochází i ke ztrátám majetku.

Práce proto podává nejen přehled právní úpravy činnosti realitních kanceláří, ale rovněž ji objasňuje a upozorňuje na zákonné principy realitní činnosti. Tuto rozsáhlou problematiku práce předkládá v relativně komplexní formě včetně empirické části.

### **2.2 Metodika**

Teoretická část je zpracována na základě uvedené dostupné literatury, vyjmenovaných zákonů a internetových stránek včetně domovských stránek vybraných realitních kanceláří.

Závěr práce byl zpracován praktickým šetřením, které bylo prováděno v několika fázích od ledna do listopadu 2010. Šetření bylo prováděno s užitím metod sociologickoprávního výzkumu.

1. Pozorování
2. Neřízené rozhovory s odborníky i klienty RK
3. Dotazník
4. Analýza produktů (smluv, právních předpisů)

### **3. Zákonná úprava realitních kanceláří**

Je upravena živnostenským zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, které bylo nahrazeno nařízením vlády č. 278/2008 Sb., kde je realitní činnost v příloze 4, pod číslem 58 s názvem Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí.

Zahrnuje nákup nemovitostí za účelem dalšího prodeje, prodej nemovitosti, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovníká činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně.

Obsahem činnosti není krátkodobé ubytování osob v ubytovacích zařízeních, v rodinných domech, bytových domech a stavbách pro rodinnou rekreaci. Obsahem činnosti dále není čištění exteriérů budov vodní párou, pískem a podobně, opravy a údržby nemovitostí vyžadující řemeslnou zručnost nebo zvláštní odbornou kvalifikaci (například opravy výtahů, zednické, obkladačské, pokrývačské, instalatérské, elektroinstalaterské práce, chemické čištění koberců a textilií).<sup>1</sup>

Součástí tohoto zákona je správa a údržba nemovitostí pro třetí osoby, práce se však tímto tématem nezabývá.

K pochopení podstaty živností je třeba nejdříve osvětlit základní pojmy, jako jsou živnostenský zákon, volné živnosti a živnostenské podnikání.

#### **3.1 Živnostenský zákon**

Živnostenský zákon se zaměřuje na vztahy mezi státem a podnikatelskými subjekty provozující svou činnost na základě živnostenského oprávnění. Stanoví základní rovnoprávné podmínky pro provozování živnosti jak samotných živnostníků, tak také velkých podniků nebo zahraničních subjektů. Vymezuje pojem živnost, stanoví

---

<sup>1</sup>§25 zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

všeobecné i specifické podmínky pro získání živnostenského oprávnění. Taxativně vyjmenovává činnosti, které nejsou živnostmi. Upravuje podnikání cizinců, překážky pro provozování živnosti, činnost odpovědného zástupce, provozovny a jejich náležitosti, živnostenskou kontrolu a případné sankce za porušování zákona apod.<sup>2</sup>

### 3.2 Volné živnosti

Živnost volná je živnost opravňující k výkonu činností, pro jejichž provozování tento zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění pro živnost volnou musí být splněny všeobecné podmínky (§6 odst.1).

Všeobecné podmínky pro provozování živnosti

- dosažení věku 18 let,
- způsobilost k právním úkonům,
- bezúhonnost – prokazuje se výpisem z rejstříku trestů.<sup>3</sup>

Pro volné živnosti ovšem platí stejně jako u živností ostatních, že podnikatel je povinen dodržovat povinnosti vyplývající pro něj ze zvláštních právních předpisů a ze živnostenského zákona. V souvislosti s §28 živnostenského zákona musí být i při ohlašovací živnosti volné z předmětu podnikání zřejmý rozsah živnostenského oprávnění, aby bylo možné posoudit rozsah živnostenského oprávnění a případně jednoznačně stanovit požadavek na odbornou způsobilost. Z těchto důvodů musí být předmět podnikání určitý, srozumitelný a jednoznačný.

Živnosti volné musí odpovídat nařízení vlády, kterým se stanoví seznam oborů živností volných (nařízení vlády č. 140/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů), a nařízení vlády, kterým se stanoví obsahové náplně jednotlivých živností (nařízení vlády

---

<sup>2</sup> Veber, J.; Srpová, J.; *Podnikání malé a střední firmy*, 2.vydání, Grada publishing, a.s., str.73

<sup>3</sup> §25 zákon č.455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

č. 469/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Podnikatel může ohlásit jen takovou živnost volnou, jejíž předmět podnikání bude v souladu s názvem volné živnosti uvedené v nařízení. Živnostenské úřady mohou vydat jen průkazy živnostenských oprávnění pro živnosti volné tak, aby názvy předmětu podnikání odpovídaly uvedenému seznamu.<sup>4</sup>

### 3.3 Podnikání realitních kanceláří

Činnost realitních kanceláří lze obecně označit termínem “podnikání”. V dalších odstavcích budou vymezeny obecné rysy podnikání a kdo může být označen jako podnikatel.

Obecné rysy „podnikání“:

- cílevědomá činnost,
- iniciativní, kreativní přístupy,
- organizování a řízení transformačních procesů,
- praktický přínos, užitek, přidaná hodnota,
- převzetí a zakalkulování rizika neúspěchu,
- opakování cyklický proces.<sup>5</sup>

Tento pojem je uváděn do uvozovek, protože může mít jak sociologické, ekonomické ale tak i psychologické pojetí.

### 3.4 Živnostenské podnikání

Živnostenské podnikání lze jinými slovy označit jako podnikání realizované v živnostenském režimu, tzn. za podmínek, které pro tento případ předepisuje příslušná živnostenská právní úprava, jakožto úprava veřejnoprávní povahy. V daných

---

<sup>4</sup> Horzinková, E., Běhounek, P. *Aspekty živnostenského podnikání v prak.aplik.* Praha. VOX, a.s. str. 20

<sup>5</sup> Veber, J.; Srpová, J.; *Podnikání malé a střední firmy*, 2.vydání, Grada publishing, a.s., str. 15

souvislostech je živnostenské podnikání samo sobě „druhem“, resp. jedním z druhů podnikání, který na jedné straně nutně vykazuje určitá specifika. Vlastní pojetí daného podnikání, jako podnikání živnostenského, na druhé straně v sobě nutně odráží aspekty dané „společným jmenovatelem“ podnikání, tedy určité rysy, které jsou obecně platné pro veškeré v úvahu přicházející podnikání.<sup>6</sup>

Podle současné právní úpravy je živnostenským podnikáním soustavná činnost, provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených živnostenským zákonem.

### **3.5 Další úpravy realitních kanceláří**

Podnikání je upraveno již v listině základních práv a svobod, která říká, že každý má právo na svobodnou volbu povolání, ale také právo podnikat či provozovat jinou hospodářskou činnost. Další podrobnější úpravou je živnostenský zákon a bezpochyby také obchodní zákoník.

Obchodní zákoník je legislativní předpis upravující postavení podnikatelů, právní formy podnikání či obchodní závazkové vztahy. Definuje pojmy podnikání, podnikatel, podnik, obchodní majetek, obchodní firma, obchodní tajemství a jiné. Upravuje označování obchodních listin, výši povinného základního kapitálu, zápis do obchodního rejstříku, nekalé soutěžní jednání, druhy obchodních společností a podmínky pro jejich vznik a provoz, obchodní závazkové vztahy aj.<sup>7</sup>

### **3.6 Návrhy změn stávající úpravy**

Činnost realitních kanceláří spadá, jak již bylo zmíněno, pod volnou živnost. Z tohoto důvodu musí být splněny pouze všeobecné podmínky. Realitní činnost může dnes vykonávat skoro každý, který jen zažádá o živnostenské oprávnění s čistým trejstním rejstříkem. Nevyžaduje se prokázání odborné ani jiné způsobilosti, což může

---

<sup>6</sup> Průcha, P., *Živnostenské právo*. 1.vydání., Brno: Masarykova univerzita.str. 7

<sup>7</sup> Veber, J., Srpová, a kolektiv. *Podnikání malé a střední firmy*. 2.vydání. Grada publishing, str. 73

vést k určité nedůvěryhodnosti. K povolání makléře totiž není třeba žádné odborné vyškolení v oboru či znalost katastru nemovitostí a pozemků.

Dalším podnětem by byl i fakt, že realitní makléři disponují s velkým objemem peněz, kdy dochází k převodům vlastnictví k několika milionovým nemovitostem. Je třeba si uvědomit, že tento obor vyžaduje vysokou míru odpovědnosti. Z těchto důvodů by bylo vhodné provést ve stávající úpravě určité změny. Předně je třeba zaměřit se na odbornou způsobilost makléřů. Zavedení určité povinné certifikace makléřů, která by vedla ke zkvalitnění služeb. K výkonu profese by taktéž mohla patřit i několikaletá praxe v oboru. Realitní makléři by se měli vyznat v právu týkající se nemovitostí, v katastru nemovitostí, v oboru oceňování nemovitostí. Dalším okruhem by mělo být obchodní, občanské a stavební právo. Znalost občanského práva především z důvodu znalosti obsahové náplně jednotlivých smluv.

## **4. Statutární právo**

Některé realitní kanceláře se organizují do větších útvarů a vytvářejí tak sdružení kanceláří. Podrobněji popíšu dvě nejvýznamější z nich – Českou komoru realitních kanceláří a Asociaci realitních kanceláří. Členství v těchto sdruženích je určitým plusem pro potenciální zákazníky, jelikož se obě sdružení řídí etickými kodexy.

### **4.1 Česká komora realitních kanceláří**

První sdružující organizací je Česká komora realitních kanceláří (ČKRK). Ve veřejném seznamu registru ekonomických subjektů, který je veden podle §20 zákona č.89/1995 Sb., o statistické službě lze zjistit, že Česká komora realitních kanceláří vystupuje pod IČEM 72021080 a jedná se o zájmové sdružení právnických osob.

Zakladateli komory bylo 9 realitních kanceláří a v současné době je komora tvořena 12 členy. O členství v komoře může požádat pouze právnická osoba, jelikož se jedná o sdružení právnických osob.

Mezi podmínky členství v České komoře patří:

- vyplnění přihlášky ke členství
- zaplacení členského poplatku
  - řádný člen zaplatí roční poplatek : 15.000 Kč
  - přidružený člen zaplatí roční poplatek: 5.000 Kč
- souhlas se stanovami a etickým kodexem
- prokázání bezúhonnosti statutárních orgánů
- souhlas s programovým prohlášením ČKRRK

Česká komora spolupracuje s několika dodavateli, kteří jejich členům poskytují slevy, bonusy, benefity atd. Tyto slevy se převážně týkají inzerce, různých školení pro makléře, propagační materiály, ale také právní služby. Sdružení také zveřejnilo jednotný sazebník služeb činnosti realitní kanceláře, který obsahuje doporučenou výši provize k prodejní ceně bytu, domu či pozemku.

Etický kodex, který uvádí Česká komora je hlavním kritériem podmínek členství a je závazný pro všechny členy. Etický kodex je součástí stanov ČKRRK.

Snahou České komory realitních kanceláří je především uvést činnost makléřů, která spadá pod volnou živnost, do přísnějších podmínek, tedy nějakým způsobem legalizovat pravidla pro práci realitního makléře.

## **4.2. Asociace realitních kanceláří**

Na základě veřejného seznamu registru ekonomických subjektů, který je veden podle §20 zákona č.89/1995 Sb.,o statistické službě bylo zjištěno, že asociace realitních kanceláří pod IČEM 41196716 má právní formu sdružení. Toto sdružení je upraveno zákonem o sdružování občanů č. 83/ 1990 Sb.



Asociace vznikla roku 1991. Členství v Asociaci je určitou zárukou kvality, jelikož realitní kanceláře, které pod ní spadají, zároveň zajišťují, že makléři v těchto kancelářích jsou proškoleni a taktéž se vyznají v legislativě. V současné době asociace na svých internetových stránkách uvádí 200 členů, avšak ve skutečnosti je těchto kanceláří zhruba kolem 168 z celé republiky, jelikož některé realitní kanceláře jsou rozvětveny.

Ten, kdo má zájem se stát členem asociace, musí splnit následující kroky. Členem asociace může být řádný člen. Jedná se o fyzickou či právnickou osobu, která podniká na základně živnostenského nebo jiného oprávnění se sídlem, bydlištěm či provozovnou v České republice. A dále individuální člen neboli také člen personální.

Člen musí splnit následující kroky:

- vyplnit žádost o členství
- dodat originál a kopii živnostenského oprávnění a nebo originál a ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku
- zúčastnit se profesního studia – absolvování jednoho z rekvalifikačních kurzů
- doložit listiny o 3 případech obchodní činnosti v rámci zprostředkování prodeje pro třetí osobu
- uhradit členský poplatek
  - řádný člen uhradí členský vklad při vstupu ve výši 7.500,- Kč a roční členský příspěvek pro rok 2010 ve výši 20.000,- Kč
  - individuální člen uhradí roční členský příspěvek pro rok 2010 3.000,- Kč

Členství v této asociaci jim nabízí několik výhod:

- různá cenová zvýhodnění - týkající se především inzerce, reklamy
- slevy na profesní vzdělání- cenové zvýhodnění kurzů – 2 kurzy jsou povinné (kurzy 2 denní, tématicky navazující semináře)
- měsíčně informace v realitním magazínu ARK ČR
- rozhodčí řízení
- možnost použití formulářové zprostředkovatelské smlouvy

- dále pojištění – všichni členové musí být pojištění – pojištění je uzavřeno u Generali pojišťovny se zvýhodněnou taxou

Etický kodex, který asociace prezentuje, je závazný pro všechny členy tohoto sdružení. Kodex je součástí stanov Asociace realitních kanceláří, která je registrována v seznamu občanských sdružení, odborových organizací a organizací zaměstnavatelů vzniklých na základě zákona č.83/1990 Sb., o sdružování občanů u Ministerstva vnitra, a jakákoliv změna tam musí být zaevidována. Z etického kodexu vyplývá, že členové asociace musí jednat v souladu se zájmy klienta a dobrými mravy.

Realitní makléři těchto členských kanceláří musí procházet průběžným vzděláváním a školením v souvisejících oborech. Tato školení jsou certifikována u ministerstva školství. A jsou to kurzy jako Realitním makléřem od A – Z, Právní vztahy k nemovitostem, katastr nemovitostí, obchod s nemovitostmi atd. Absolvováním kurzu realitním makléřem od A-Z a Obchod s nemovitostmi zároveň splníte požadavek k certifikační zkoušce dle ISO norem u Certifikačního ústavu u Vysoké školy ekonomické v Praze.

Asociace se zmiňuje i o faktu, že současná legislativní úprava realitních kanceláří je značně nedostatečná, což je patrné i v porovnání s úpravami v jednotlivých členských státech EU.

### **4.3 Certifikace realitních makléřů dle ISO norem**

Asociace ve spolupráci s Vysokou školou ekonomickou připravila odborný program, pro realitní makléře, který bude odborný a bude ověřovat znalosti realitních makléřů.

Cílem certifikace je poskytnutí kvalitnějších služeb klientům a zvýšení důvěry v činnost realitních kanceláří.

Certifikační ústav slouží výhradně pro certifikaci osob, a to na základě vydání zřizovací listiny. Akreditaci pro tuto činnost vydal Český institut pro akreditaci podle mezinárodní normy ČSN EN ISO/IEC 17204.

Žadatel o certifikaci musí splňovat kvalifikační kritéria v těchto oblastech.

- praxe
- osobní vlastnosti
- kvalifikace

Kvalifikací se rozumí absolvování kurzu Ministerstva školství, který je zároveň i rekvalifikační. Tento kurz nabízí i asociace realitních kanceláří.

Žadatel o certifikaci ve specializaci certifikovaný realitní makléř musí mít:

- středoškolské vzdělání, 3 roky praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního vzdělávání, schváleného MŠMT, nebo
- vysokoškolské vzdělání, 1 roky praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního vzdělání, schváleného MŠMT, nebo absolvováním vysokoškolského studia se zaměřením na činnost realitního makléře.

Žadatel dále nesmí být trestán za majetkovou trestnou činnost či jiný, s realitní činností související trestný čin.

Středoškolským vzděláním je myšleno ukončené středoškolské vzdělání s maturitou. Pokud je trestán za majetkovou trestnou činnost, nemůže být realitním makléřem a ani žádat o živnostenský list, kde je nutný výpis z rejstříku trestů.

Do budoucna se taktéž chystá změnit nedostatky profese realitní makléř Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona se sídlem v Brně, jedná se o typ soukromé školy evidované v seznamu Ministerstva školství. Tato škola dává na výběr možnost z řádného či kombinovaného studia oboru Realitní makléř či Oceňování nemovitostí, které je zakončeno titulem Bc. Další možností je také jedenáctidenní studium Realitní

maklér či Obchodník z nemovitostmi, které je zakončeno složením závěrečné zkoušky a obdržáním platného certifikátu.

Jak již bylo řečeno výše, asociace se zmiňuje na svých internetových stránkách o existenci rozhodčího řízení. Rozhodčí řízení má význam v situaci řešení majetkových sporů, které by jinak spadaly pod pravomoci soudů.

#### **4.4. Rozhodčí řízení**

V současné době je předmět rozhodčího řízení a jeho obecné vymezení v §1 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů. Toto ustanovení stanoví: „Tento zákon upravuje rozhodování majetkových sporů nezávislymi a nestrannými rozhodci a výkon rozhodčích nálezů.”<sup>8</sup>

Předmětem rozhodčí smlouvy

Základním předmětem rozhodčí smlouvy je vyjádření vůle smluvních stran podřídit svůj spor rozhodčímu řízení. Tato vůle musí být v rozhodčí smlouvě vyjádřena zcela jednoznačně. Podřízením sporu rozhodování rozhodců strany rozhodčí smlouvy současně vyjímají jejich spor z pravomoci obecných soudů, tato skutečnost však vyplývá z institutu rozhodčího řízení a v rozhodčí smlouvě proto výslovně být vyjádřena nemusí.<sup>9</sup>

Předpoklady pro rozhodnutí sporu v rozhodčím řízení

Základním předpokladem je splnění podmínek tzv. arbitrability tohoto sporu. Uvedený termín vyjadřuje způsobilost konkrétního sporu mezi stranami být předmětem rozhodčího řízení. Základní vymezení arbitrability sporu je obsaženo v §2 odst.1 zákona o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů.. Toto ustanovení stanoví:

---

<sup>8</sup> Klein. B. *Rozhodčí řízení* – Meritum. ASPI. a.s. str.3

<sup>9</sup> Klein. B. *Rozhodčí řízení* – Meritum. ASPI. a.s. str.17

Strany se mohou dohodnout, že o majetkových sporech mezi nimi, s výjimkou sporů vzniklých v souvislosti s výkonem rozhodnutí a sporů vyvolaných prováděním konkursu nebo vyrovnání, k jejichž projednání a rozhodnutí by jinak byla dána pravomoc soudu, má rozhodovat jeden nebo více rozhodců anebo stálý rozhodčí soud (rozhodčí smlouva).<sup>10</sup>

### Předpoklady arbitrability

Základní předpoklad arbitrability sporu je tak vymezen:

- jednak pozitivně (tedy jako majetkový spor mezi stranami, k jehož projednání a k rozhodnutí o něm by jinak byla dána pravomoc soudů).
- jedna negativně (vymezením sporů, jejichž předmětem podřízení sporu rozhodčímu řízení vylučuje)<sup>11</sup>

### Pozitivní vymezení arbitrability

Pozitivním předpokladem sporu je jeho „majetkový“ charakter.

Za majetkové spory jsou totiž obecně chápány nejen spory, jejichž předmětem je finanční částka, ale i spory o nárocích, které jsou penězi ocenitelné. Nepochybně tak lze za majetkový považovat i spor o splnění jiné než peněžité smluvní povinnosti (např. povinnosti provést dílo).

Druhým pozitivně formulovaným předpokladem arbitrability sporu je, že k projednání takového sporu a k rozhodnutí o něm by byl jinak příslušný obecný soud.

Dalším podstatným předpokladem arbitrability sporu, formulovaným v §2 odst.2 zákona o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů je podmínka, že je ve věci možné uzavřít mezi stranami smír. Ustanovení §2 odst.2 zákona o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů stanoví:

---

<sup>10</sup> Klein. B. *Rozhodčí řízení – Meritum*. ASPI. a.s. str.7

<sup>11</sup> Klein. B. *Rozhodčí řízení – Meritum*. ASPI. a.s. str.7

„Rozhodčí smlouvu lze platně uzavřít, jestliže strany by mohly o předmětu sporu uzavřít smír.“<sup>12</sup>

Negativní vymezení arbitrability

Dle výslovného znění uvedeného ustanovení arbitrabilními nejsou spory vzniklé v souvislosti s výkonem rozhodnutí a spory vyvolané prováděním konkursu nebo vyrovnání.<sup>13</sup>

## **5. Obligační právo**

Tato kapitola bude rozebírat smlouvy uzavírané realitní kanceláří s klienty.

### **5.1 Smlouvy uzavírané s realitní kanceláří**

Realitní kanceláře uzavírají s klienty smlouvy týkající se prodeje, koupi či pronájmu nemovitostí. Mezi tyto nejčastěji uzavírané smlouvy patří především smlouva zprostředkovatelská, která je upravena závazkovým právem a je zařazena v části osmé občanského zákoníku.

Mezi další smlouvy uzavírané s realitní kanceláří patří smlouva o rezervaci, ale rovněž smlouva kupní, nájemní a podnájemní.

#### **5.1.1 Smlouva o rezervaci**

Smlouva o rezervaci není konkrétně upravena v žádném zákoně, jelikož se jedná o smlouvu nepojmenovanou, což znamená, že si její obsah upravují samy smluvní strany. Hlavním smyslem této smlouvy je, že si zákazník zarezervuje danou nemovitost, o

---

<sup>12</sup> Klein. B. *Rozhodčí řízení* – Meritum. ASPI. a.s. str.10

<sup>13</sup> Klein. B. *Rozhodčí řízení* – Meritum. ASPI. a.s. str.12

kteřou má zájem, a realitní kancelář ji již nemůže dál nabízet. Samozřejmě je v případě této smlouvy možné sepsat různé pokuty či sankce pro případ, kdy by realitní kancelář danou nemovitost prodala ještě před vypršením smlouvy.

### **5.1.2 Zprostředkovatelská smlouva**

Nejčastěji uzavíranou smlouvou v rámci činnosti realitních kanceláří je smlouva zprostředkovatelská, která je upravena v občanském zákoníku (§774 - 777). Tuto smlouvu však nemůžeme zaměňovat se smlouvou o zprostředkování, která je však upravena obchodním zákoníkem (§642-651). Úprava obchodního zákoníku je aplikovatelná na smlouvu, jejímž předmětem je zprostředkování, jestliže ji uzavírají podnikatelé a v době jejího uzavření je zřejmé, že se smlouva týká podnikatelské činnosti obou stran (§261 odst.1 Obchodního zákoníku).<sup>14</sup>

#### **Pojem a funkce**

Zprostředkovatelská smlouva je smlouva, kterou se zprostředkovatel zavazuje obstarat zájemci za odměnu příležitost uzavřít určitou smlouvu. Obsahem závazku obstaratele je tedy činnost směřující k tomu, aby zejména byla poskytnuta příležitost uzavřít určitou smlouvu, popř. více určitých smluv třetí osobou. Povahou této činnosti se zprostředkovatelská smlouva odlišuje od smlouvy příkazní, z níž vzniká závazek obstarání jiné záležitosti.

Na základě zprostředkovatelské smlouvy není zprostředkovatel oprávněn činit na účet zájemce vůči třetím osobám žádné právní úkony svým jménem nebo jménem zájemce. Zprostředkovanou smlouvu uzavírá s třetími osobami zájemce. Ze smlouvy zprostředkovatelské je zprostředkovatel zavázán pouze k vyhledávání smluvního partnera pro zájemce, a nikoli k uzavření smlouvy s třetí osobou. Naproti tomu na

---

<sup>14</sup> Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv. *Občanské právo hmotné*. 4.vydání. ASPI, a.s. str.303-304

základě smlouvy o obstarání prodeje věci (§737) obstaratel uzavírá s kupujícím kupní smlouvu jako prodávající vlastním jménem na účet vlastníka prodávané věci.<sup>15</sup>

## Vznik zprostředkovatelské smlouvy

K obsahovým náležitostem zprostředkovatelské smlouvy náleží vyjádření závazku uskutečňovat zprostředkování určené smlouvy, která má být zprostředkována, a určení odměny zprostředkovatele. Závazek ke zprostředkování může vyplynout z názvu smlouvy nebo z označení stran. Ve smlouvě musí být alespoň rámcově určena smlouva, která má být zprostředkována. Postačí její obecné vymezení, které je nutné k vyhledávání zájemců o uzavření smlouvy.

Předmětem zprostředkovatelské smlouvy může být i více určitých smluv, jejichž uzavření má být zprostředkováno. V uzavírané smlouvě musí být určena odměna za zprostředkování (provize), která však nemusí být vyčíslena, nýbrž postačí vymezení postupu pro její stanovení (např. procentem z dosažené kupní ceny).<sup>16</sup>

## Práva a povinnosti stran

Práva a povinnosti stran smlouvy jsou v občanském zákoníku při úpravě této smlouvy vymezeny pouze rámcovým způsobem a je účelné je podrobněji upravit ve smlouvě.

Z pojmu zprostředkování vyplývá, že zprostředkovatel je povinen vyvíjet činnost směřující k obstarání příležitosti pro zájemce uzavřít smlouvu určenou ve zprostředkovatelské smlouvě. Tento závazek nezahrnuje povinnost dosáhnout uzavření smluv zájemcem, tato skutečnost však může být významná pro vznik nároku na provizi. Zprostředkování zahrnuje navázání styku s osobami, jež mohou být potenciální stranou smlouvy, zjišťování, zda mají úmysl uzavřít zprostředkovanou smlouvu, a informovat o

---

<sup>15</sup> Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv. *Občanské právo hmotné*. 4.vydání. ASPI, a.s. str.303-304

<sup>16</sup> Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv. *Občanské právo hmotné*. 4.vydání. ASPI, a.s. str.303-304



takových osobách druhou smluvní stranou, tj. zájemce. Nepostačí pouze sdělení osob, které by mohly mít zájem na uzavření smlouvy. Zprostředkování může zahrnout i sjednané spolupůsobení zprostředkovatele při jednání zájemce s třetími osobami; zprostředkovatel však není k němu povinen, jestli mu tuto povinnost neukládá smlouva; bez písemného zmocnění zájemcem není zprostředkovatel oprávněn přitom činit jakékoliv návrhy nebo jiné právní úkony. Zájemce není povinen zprostředkovatele k tomuto jednání pozvat.<sup>17</sup>

Zprostředkovatel i zájemce mají povinnost sdělovat si navzájem všechny důležité okolnosti související se zprostředkováním, zejména okolní, jež jsou důležité pro rozhodnutí zájemce uzavřít zprostředkovanou smlouvu. Zájemce je povinen zaplatit zprostředkovateli sjednanou provizi, jestliže smlouva s třetí osobou byla uzavřena přičiněním zprostředkovatele, tj. jeho zásluhou. Nárok na provizi vznikne zprostředkovateli uzavřením zprostředkované smlouvy. Zprostředkovatel nemá nárok na úhradu nákladů spojených se zprostředkovatelskou činností, neboť zákon předpokládá, že jsou zakalkulovány v provizi. Nárok na provizi zprostředkovateli nevznikne, jestliže smlouvu, která má být zprostředkována, uzavře se zájemcem sám jako tzv. samokontrahent. Z pojmu zprostředkování vyplývá, že se musí týkat uzavření smlouvy s třetí osobou.<sup>18</sup>

## Zánik zprostředkovatelské smlouvy

O zániku zprostředkovatelské smlouvy můžeme říci, že v občanském zákoníku nemá zvláštní ustanovení. Obecně vzato, smlouva zanikne uzavřením a zaplacením odměny. Pokud je zprostředkovatelská smlouva uzavírána na dobu určitou zaniká uplynutím doby. V opačném případě je smlouva uzavřena na dobu neurčitou, a to pokud není stanovena doba, na kterou je sjednána. Výpovědní lhůta může být také součástí zprostředkovatelské smlouvy pouze tehdy, pokud si ji strany dojednají. Tato lhůta je tříměsíční a lze ji vypovědět ke konci kalendářního měsíce.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv. *Občanské právo hmotné.*, 4.vydání. ASPI, a.s. str.305

<sup>18</sup> Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv. *Občanské právo hmotné.* 4.vydání. ASPI, a.s. str.305

<sup>19</sup> Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv. *Občanské právo hmotné.* 4.vydání. ASPI, a.s. str.305

### **5.1.3 Smlouva exkluzivní a neexkluzivní**

Zprostředkovatelská smlouva může mít formu exkluzivní či neexkluzivní. Smlouva exkluzivní nebo také se může nazývat výhradní zajišťuje, že nemovitost bude nabízena pod jedinou realitní kancelář, tzn. zaručuje výhradní zastoupení na trhu a realitní kancelář se tak stane jediným prodávajícím.

Smlouva neexkluzivní bude opakem, kdy zájemce může spolupracovat s více realitními kancelářemi a nebo si také může nemovitost prodávat sám. Nevýhodou neexkluzivity je fakt, že každá realitní kancelář bude danou nemovitost nabízet za odlišnou cenu, ale i prodávat nemovitost pod cenou. Nevýhradní zastoupení může pro mnoho kanceláří znamenat taktéž nízké vyvíjení snahy nemovitost prodat.

Jelikož se činnost realitních kanceláří dotýká především vlastnického práva, která je spojena s nemovitostmi, je potřeba zmínit, na základě čeho se stanovuje jejich cena resp. hodnota. Je tedy třeba osvětlit pojmy cena, hodnota, nemovitost, tržní hodnota, ale také tržní cena.

## **6. Problematiky ceny a hodnoty nemovitosti**

Tato kapitola se bude věnovat objasnění pojmů cena, hodnota a nemovitost. Dále se v kapitole bude rozebírat, jakým způsobem lze stanovit cenu nemovitostí.

### **6.1 Určení ceny nemovitosti**

#### **6.1.1 Cena**

Cena je peněžní částka:

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13. zák.č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění zák. č. 135/1994 Sb. nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji)<sup>20</sup>

S pojmem cena si můžeme taktéž spojit pojem hodnota. Je však potřeba tyto dva pojmy konkrétně odlišit a vymežit.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Zároveň může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

### **6.1.2 Hodnota**

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.<sup>21</sup>

### **6.1.3 Nemovitost**

Nemovitosti podle Občanského zákoníku:

Nemovitost je definována v §119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů – dále jen OZ):

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

---

<sup>20</sup> Hába, J., Janas, T., Švancarová, Š., *Slovník def. a výklad pojmů stav.práva*. II. díl, 1.vydání, str. 9-10

<sup>21</sup> Schneiderová Heralová, R., *Oceňování nemovitostí*. Praha:Vysoké učení technické, str. 15

## 6.2 Tržní ceny nemovitostí

Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení. Příkladem může být:

- prodeje mezi příbuznými, kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu,
- prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami,
- spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz,
- oficiální koupě od soukromníka za velmi vysokou cenu s tím, že pracovníci kupující právnícké osoby se prodávajícímu dělí o zisk.<sup>22</sup>

## 6.3 Tržní hodnota nemovitostí

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky, budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.<sup>23</sup>

Zpravidla se obvyklá tržní cena (lépe hodnota) zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji: „obvyklá (tržní) cena (hodnota)“ (market value) – také obecná (tržní) cena podle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/směněna za

<sup>22</sup> Bradáč, A., a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8.vydání, Brno: Cerm,s.r.o. str. 140

<sup>23</sup> Hába, J., Janas, T., Švancarová, Š., *Slovník def. a výklad pojmů stav.práva*. II. Díl, 1.vydání, str. 9-10

„odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod).<sup>24</sup>

#### **6.4 Administrativní cena nemovitosti**

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.<sup>25</sup>

Prostřednictvím tohoto zákona tedy dochází ke skutečnému zjištění ceny nemovitosti na rozdíl od tržní, kde neexistují žádné stanovené kroky pro stanovení ceny, ale pouze určité postupy, které je třeba ve finální fázi přizpůsobit podmínkám.

Administrativní zjištění prochází hlavně procesy jako je např. zjednodušení a průměry.

Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze odhadnout. Při oceňování a tedy zjišťování ceny nemovitostí bychom se měli řídit především tržní hodnotou nemovitosti .

Pokud je využito administrativní ceny, je třeba si přizvat soudního znalce, který vypracuje odhad právě na základě vyhlášky zákona o oceňování.<sup>26</sup>

#### **6.5 Tržní hodnota a tržní cena**

Při oceňování nemovitostí se lze setkat s různými druhy cen či hodnot. A jaký je rozdíl mezi tržní hodnotou a tržní cenou? Hodnota je obrazem návrhu nebo názoru, ale cena je dosažený či realizovaný fakt. Hodnota se může, ale nemusí, rovnat ceně. Prodávající a potenciální kupující mohou mít různou představu o hodnotě nemovitosti, v procesu vyjednávání a v okamžiku realizace vyústí tato představa v konkrétní cenu. Tržní hodnota vyjadřuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen. Tržní cena je dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem, za konkrétní majetek a je obsažena v

---

<sup>24</sup> Hába, J., Janas, T., Švancarová, Š., *Slovník def. a výklad pojmů stav.práva*. II. Díl, 1.vydání, str. 10-11

<sup>25</sup> Schneiderová Heralová, R., *Oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoké učení technické, str. 15

<sup>26</sup> Schneiderová Heralová, R., *Oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoké učení technické, str. 18

dohodě mezi kupujícím a prodávajícím. Tržní hodnota nemovitosti je většinou definována jako nejpravděpodobněji dosažitelná v daném čase, na konkrétním trhu, mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím. Předpokládá se, že oběma stranám jsou známa relevantní fakta o předmětné nemovitosti.<sup>27</sup>

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje jednak řada faktorů, jako jsou například ekonomická, sociální, politická či fyzikální, ale také dílčí analýza trhu. Což znamená, že před odhadem hodnoty je potřeba zanalyzovat trh s nemovitostmi. Z čehož je poté vycházeno při tržním ocenění.

Tržní ocenění může používat několik metod, ale zároveň tyto metody mohou být použity v kombinacích. Mezi tyto metody patří nákladová, srovnávací a výnosová (příjmová).

Přístupy k tržnímu ocenění:

Tabulka 1

Čas:	Minulost	Současnost	budoucnost
Přístup:	Nákladový	Porovnávací	výnosový
Hodnota reprezentuje:	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
Výstup :	věcná hodnota	Porovnávací hodnota	výnosová hodnota
	Tržní hodnota		

zdroj: (Schneiderová,2008, s. 20)

Nákladový přístup se především odvíjí od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a z nákladů vynaložených na jeho zhodnocení – ve formě staveb.

<sup>27</sup> Schneiderová Heralová, R., *Oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoké učení technické, str. 16-17

S nákladovým přístupem k oceňování je spojena i tzv. produkční hodnota. Hodnota určující souhrn nákladů na vybudování stejného majetku při použití stejných materiálů a při současných cenách a stejných podmínkách na jejich provedení.

Výnosový přístup naopak nevychází z nákladů, ale z určitého prospěchu, který vynese daná nemovitost.

Porovnávací přístup se soustředí na aktuální situaci na trhu. Porovnává současné ceny, tzn. odráží současnou situaci.

Je třeba si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je pouze odhad hodnoty nemovitosti, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo.<sup>28</sup>

## 6.6 Realitní inzerce

Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejích specifik, jsou proto jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitostí. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitost se zřejmě prodá za cenu blízkou poslední požadované.

Z toho vyplývá důležité kritérium:

Cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Obdobně nemůže být vyšší dosažitelné nájemné. Z inzerce je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů.<sup>29</sup>

Dnešní systém umožňuje nalézt různé realitní inzerce především na internetu. Inzerce bývá detailně rozdělena podle vybraných kritérií, například podle klíčů:

<sup>28</sup> Schneiderová Heralová, R., *Oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoké učení technické. str. 22

<sup>29</sup> Bradáč, A., a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání, Cerm. str. 140

- prodej nebo pronájem,
- poptávka nebo nabídka,
- rodinné domy a obytné domy – objekty pro rekreaci – objekty pro podnikání – administrativní prostory apod.
- dělení bývá i podle krajů, okresů, čtvrtí.<sup>30</sup>

## 7. Exkurs do současné praxe RK

Jak již bylo výše zmíněno o realitních kancelářích, jejich inzerci je možno nalézt především na internetu. Z těchto realitních kanceláří byly vybrány 3 různé realitní kanceláře, kterým byl položen soubor několika otázek týkající se jejich činnosti s cílem zjistit, jaký je chod činnosti uvnitř těchto kanceláří. Otázky se týkaly především počtu realitních makléřů, jestli jsou tito makléři vzdělání v oblasti realit, zda je realitní kancelář členem některého ze dvou výše uvedených sdružení. Dále byly otázky směřovány na smlouvy uzavírané v těchto kancelářích, na ceny nemovitosti, ale také i na provizi těchto kanceláří.

### 7.1 CHIRŠ, s.r.o.

Realitní kancelář CHIRŠ (HIRSH) s.r.o na trhu působí od roku 2004. Tato firma má na území České republiky celkem 6 poboček. Každá z těchto poboček se specializuje na svoji lokalitu. Poradci, kteří pracují na pobočkách této realitní kanceláře se zaměřují na určitou lokalitu. V současné době má tato realitní kancelář 45 realitních poradců. Realitní poradci však nejsou realitními makléři. Poradci bývají vysílání na speciální školení. Realitní kancelář Chirš je členem Asociace realitních kanceláří, řídí se dodržováním svého etického kodexu, ale taktéž dodržování etického kodexu Asociace. Se zákazníky uzavírají zpravidla smlouvu zprostředkovatelskou, ale také smlouvu o rezervaci. Při uzavírání smluv a jiných právních poradenství mají svoji právní

---

<sup>30</sup> Bradáč, A., a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8.vydání, Cerm. str.141



poradkyni. Tato realitní kancelář se odlišuje od ostatních kanceláří především způsobem, jakým prezentuje své nemovitosti.

V rámci dotazování mi bylo umožněno nahlédnout do činnosti této realitní kanceláře. Jelikož se tato realitní kancelář liší od ostatních v systému prodeje a koupi nemovitostí zachytila jsem její nejdůležitější kroky.

### **Standardní postup realitní kanceláře:**

Při koupi nemovitosti nebo bytu je ukázána klientovi nabídka nemovitostí. Pokud si klient některou z nemovitostí vybere, následuje její prohlídka. V případě, že klient chce spolupracovat s realitní kanceláří, ale z nabídky si nemovitost nevybere, vyplní formulář požadavku zájemce, který tato realitní kancelář poskytuje na rozdíl od jiných kanceláří zadarmo. Pokud však chce klient využít činnosti kanceláře při prodeji, a nikdo není momentálně na pobočce, předá asistentka jeho osobní kontakt řediteli pobočky. Po té ředitel přidělí klientovi realitního poradce. Pokud však poradce na pobočce je, ukáže klientovi prezentaci toho, jak firma pracuje. Jestli i nadále má klient zájem spolupracovat s kanceláří, sepíše se smlouva za asistence právního poradce, který kancelář zastupuje. Dále dojde k nafocení bytu či nemovitosti a poté se předá asistentce ředitele, která k tomu sepíše potřebné údaje.

Odlišnost této kanceláře tkví v tom, že si sám vlastník prodávané nemovitosti nebo bytu stanoví cenu, za kterou by chtěl prodávat. Realitní poradce kanceláře Chirš, s.r.o. klientovi sdělí, zda je tato cena reálná při prodeji. Po té následuje klientovi nabídka této nemovitosti, či bytu ostatním zájemcům. Jestliže dojde k situaci, kdy tito zájemci nemají zájem o danou nemovitost za cenu, kterou si sám klient navrhl, nabídne realitní poradce sám sestavení ceny. Jejich provize činí 5% s DPH. Existuje zde však, pokud je cena nemovitosti nižší, možnost sjednat provizi menšího rozsahu.

Tato realitní kancelář poskytla dále informace o počtu zprostředkovaných nemovitostí, kterých bylo v tomto roce 348. A také počtu klientů, bylo kterých by za tento rok 1261. Tento počet je sečten i zájemci o koupi nemovitosti.

## **7.2 Home sweet home**

Předcházejícím jménem této realitní kanceláře bylo Happy House Rentals. Od roku 1997 však došlo k rozdělení firmy. V současnosti se tato realitní kancelář pohybuje pod tímto jménem 3 roky. Realitní makléři této kanceláře nepodlehají žádné certifikaci, ani nejsou nijak vyučeni pro tento obor. Uvedená realitní kancelář taktéž není členem asociace realitních kanceláří. Avšak její oddělená část, která vystupuje pod jménem Happy House Rentals zapsaná do této Asociace je. V rámci služeb, kde na trhu vystupují pouze jako zprostředkovatelé uzavírají nájemní, podnájemní a taktéž kupní smlouvy. U prodejů nemovitostí si sjednávají právního poradce. Cenu si stanovují na základě poptávky, nabídky a taktéž na základě vlastností nemovitosti. Jedná se tedy o pouhý odhad makléřů či samotných majitelů. Tato realitní kancelář má provize u pronájmu.

## **7.3 RE/MAX Česká republika**

Jedná se o síť realitních kanceláří Remax, která působí v 35 zemích po Evropě. Na trhu se tato společnost pohybuje od roku 2006. Po České republice má síť Remax několik poboček. RE/MAX makléře nezaměstnává, jsou prodejními partnery na základě smlouvy a podnikají na své IČO. V současnosti působí v síti 1210 prodejních partnerů ve 137 kancelářích. Společnost Remax je známá především právě díky kvalifikovaným, ale v současnosti i mnoha certifikovaným makléřům, kteří mohou nabídnout klientům služby nejvyšší kvality. Tito makléři navštěvují Remax akademii, což je vzdělávací program. Makléři, kteří prošli tímto programem jsou později certifikováni. Akademie REMAX zajišťuje přípravu na zkoušku před nezávislou komisí České společnosti pro jakost. Obhájením diplomové práce a úspěšným složením testu je makléři přiznána certifikace ISO v oboru realitní makléř. Tato certifikace se musí každé tři roky obnovovat. CRM ISO je nejvyšším stupněm vzdělání makléře v hierarchii vzdělávání RE/MAX. Etický kodex je součástí smlouvy každého makléře a každé kanceláře společnosti RE/MAX. Závažným a opakovaným porušováním toho kodexu dochází

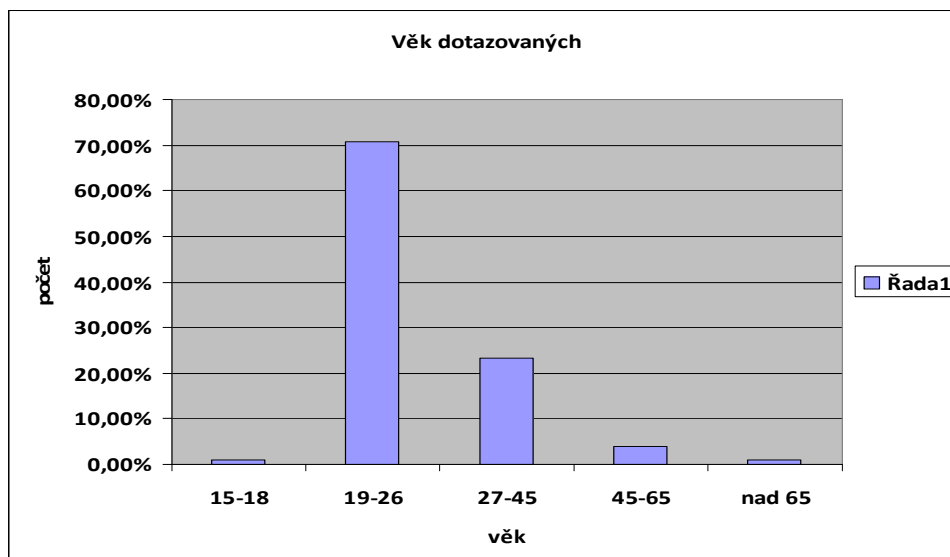
k ukončení spolupráce s makléřem a v některých případech může dojít i k odejmutí licence. Kodex je především závazný pro makléře a jeho porušení, jak již bylo zmíněno má za následek odejmutí licence či dokonce náhradu způsobené škody, pokud by k ní došlo. Společnost Remax je součástí Asociace realitních makléřů.

Její makléři uzavírají mnoho smluv, je možné zmínit kupní smlouvu, která je především exkluzivního charakteru a dále i zprostředkovatelskou smlouvu atd. U pronájmu uzavírají také smlouvu o poskytnutí či předání informací. I přesto, že makléři této firmy procházejí alespoň právním minimem, má tato společnost právního poradce, především při uzavírání smluv. Každý makléř má vymezenou lokalitu svého zájmu, na kterou se dlouhodobě specializuje. Zároveň jsou tito makléři proškoleni v metodice stanovení tržní ceny. Dále z povahy této práce spolupracují s odhadci nemovitostí. Průběžně sledují vývoj cen nemovitostí a umí majitelům poradit s reálnou tržní cenou. Co se týče provize, neudala tato realitní kancelář žádné informace.

## 8. Dotazníkové šetření

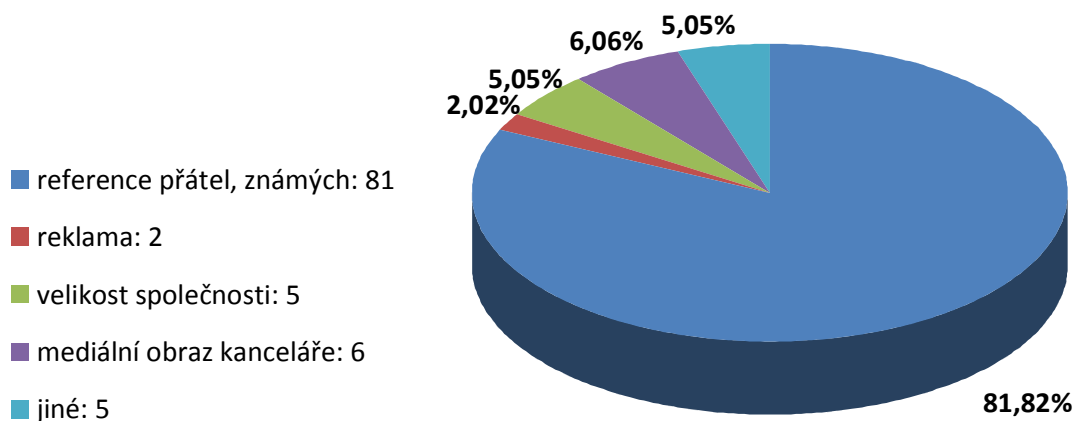
Dotazníkového šetření se zúčastnilo 99 respondentů. Nejprve jsem zaslala odkaz na dotazník svým nejbližším, přátelům a známým, kteří jej poté rozeslali svým známým. Skupina respondentů byla složena z 60 žen a 39 mužů. Věk respondentů byl od 15 nad 65 let.

Věk	Počet	Podíl v %
15-18	1	1,01%
19-26	70	70,71%
27-45	23	23,23%
46-65	4	4,04%
Nad 65	1	1,01%
<b>Celkem</b>	<b>99</b>	<b>100,00%</b>



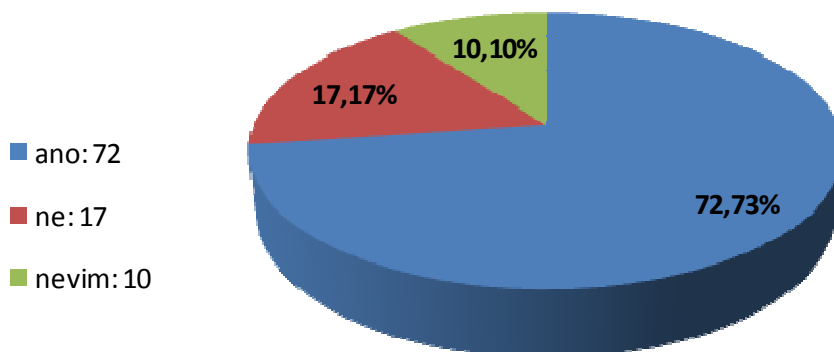
## 8.1 Rozbor a interpretace výsledků šetření

### 1. Na základě jakých faktorů byste si vybrali realitní kancelář?

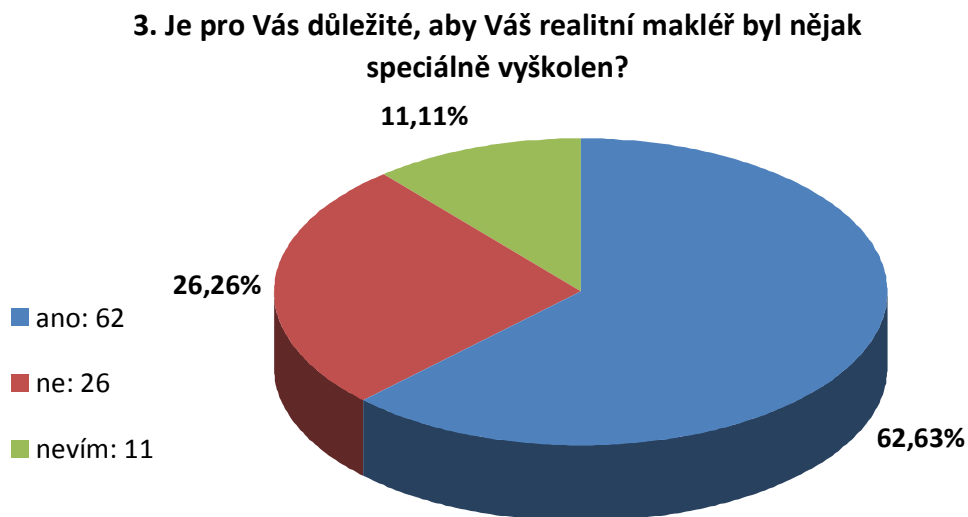


Z grafu je patrné, že 81 respondentů dá na reference svých přátel či známých. Na reklamu byli dali pouze dva respondenti, což znamená, že v dnešní době lidé reklamě už moc nevěří.

### 2. Jsou pro Vás při výběru realitní kanceláře důležité osobnostní charakteristiky makléře? (např. precizní)

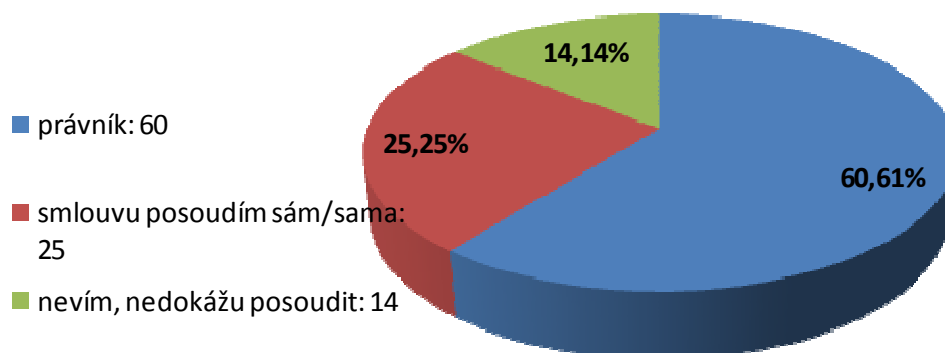


Na tuto otázku odpovědělo 72 respondentů kladně. Ze 17 respondentů, kteří by dali, že nejsou důležité jich 11 využilo v minulosti služeb realitních kanceláří a 8 jich nevyžilo.



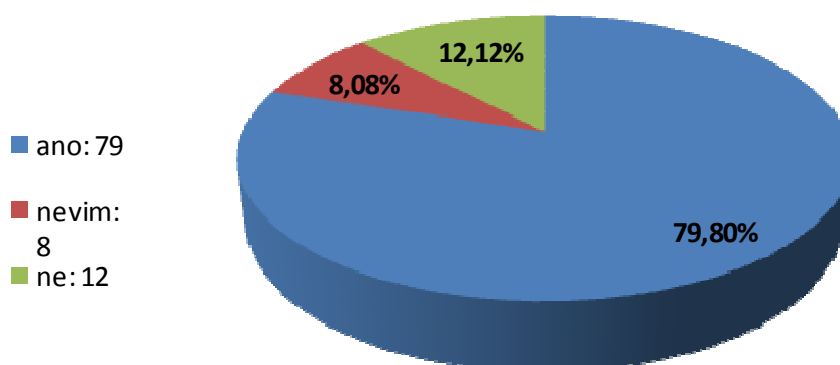
Z této otázky je patrné, že 62 respondentů by chtělo jednat s vyškoleným či nějak certifikovaným makléřem, který svému oboru rozumí. A jen 26 respondentů zadalo, že nemusí být vyškolen.

#### 4. Nechali byste si uzavíranou smlouvu s realitní kanceláří zkontrolovat právníkem?



Ze čtvrté otázky je patrné, že opět více jak polovina, tedy 60 respondentů by si raději nechala smlouvu posoudit právníkem. Z těchto 60 respondentů jich 37 ještě ani nevyužilo služeb realitní kanceláře a už teď ví, že by si ke kontrole smlouvy přizvali právníka.

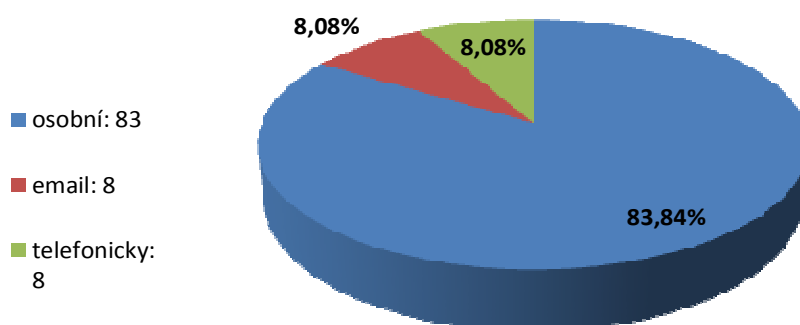
#### 5. Je pro Vás při výběru realitní kanceláře rozhodující rychlost vyřízení požadavku?



Pátá otázka byla směřována k rychlosti vyřízení požadavku, zda-li je pro mě respondenty rozhodující prodat, koupit či pronajmout nemovitost v co nejkratším

časovém rozpětí. Z odpovědí je patrné, že početná skupina tzn. 79 dotázaných by chtěli aby jejich prodej, koupě či pronájem probíhal co v nejkratším časovém intervalu.

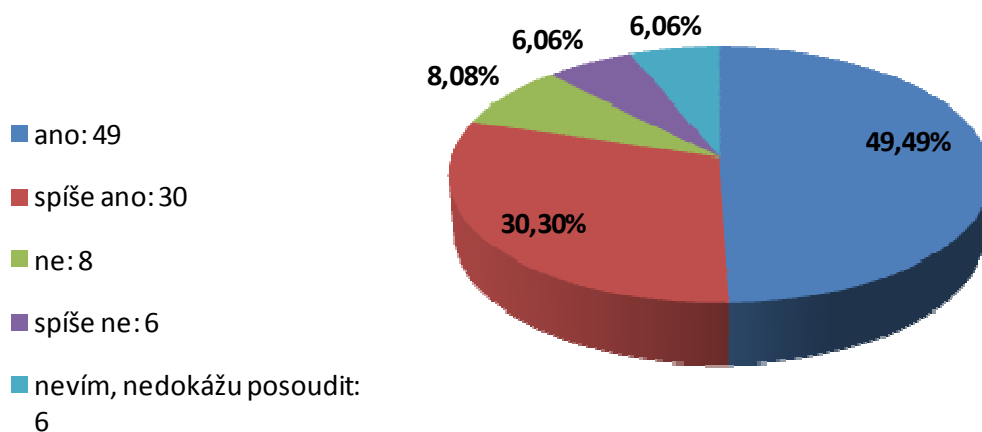
#### 6. Jaký způsob komunikace byste upřednostňovali při jednání s realitní kanceláří?



Jak je vidno, mnoho dotázaných respondentů dává přednost osobní návštěvě v realitní kanceláři. Domnívám, se že je to pochopitelné, každý z nás by jistě raději viděl, že realitní kancelář skutečně existuje a funguje. Jsem přesvědčena, že i mnoho lidí dá na interiér samotných kanceláří, který o něčem vypovídá.

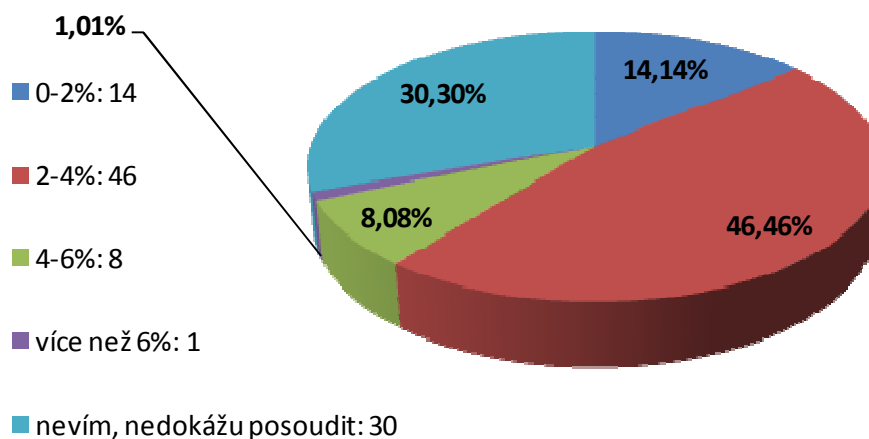


### 7. Je pro Vás při výběru realitní kanceláře důležitá výše provize?



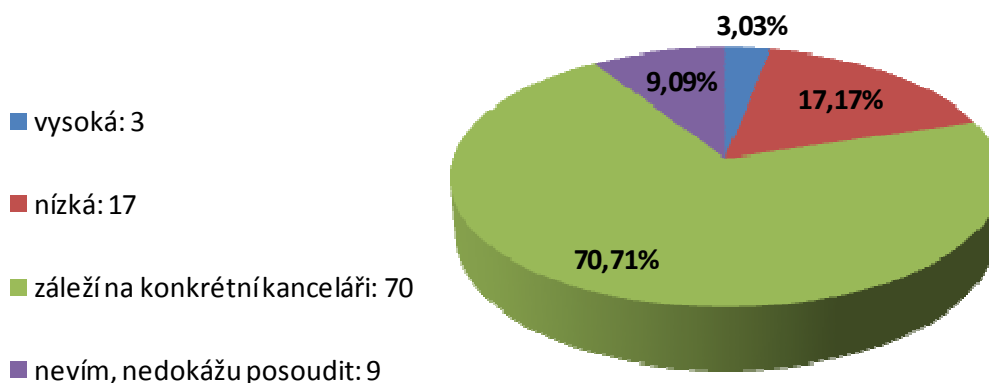
Tato otázka se dotýkala provize u realitních kanceláří. Zajímalo mě, zda lidé z mého dotazníku mají představu o provizi, která se u realitních kanceláří objevuje. Z 99 jich 49 uvedlo, že je provize určitě zajímavá a není jim jedno, kolik si daná kancelář z probíhaného prodeje, nákupu či pronájmu vezme.

### 8. Jaká výše provize Vám přijde přiměřená?



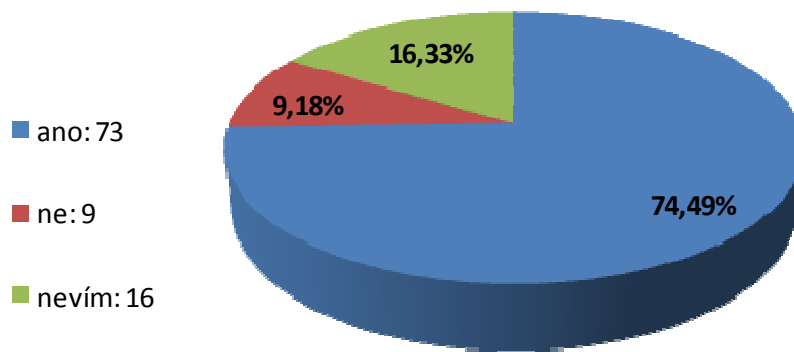
Z grafu je patrné, že 46 mých respondentů si myslí, že 2-4% provize je přiměřená. Reálněji to, ale vidí pouze 8, kde je 4-6% provize. Z těchto 8 respondentů jich 5 využilo služeb realitní kanceláře a 3 nevyužili. V současné době většina realitních kanceláří právě uvádí provizi okolo těchto procent. Je zajímavé, že 0-2% provize uvedlo 14 mých respondentů. Z tohoto počtu respondentů využilo činnosti realitních kanceláří 6 lidí a 8 lidí naopak nevyužilo. Více než 6% provize uvedl jeden dotázaný respondent, který zároveň uvedl, že využil služeb realitní kanceláře.

### 9. Jaká je podle Vás důvěryhodnost realitních kanceláří působících na českém realitním trhu?



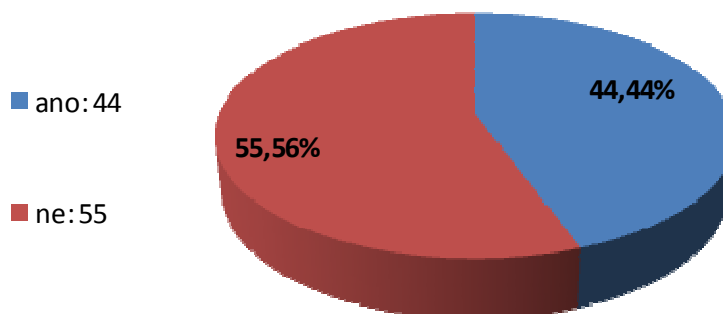
Z deváté otázky, která se týkala důvěry ve služby realitních kanceláří, převažovala odpověď směřující ke konkrétní kanceláři. Tuto odpověď zadalo 70 mých respondentů. Ze tří odpovědí, že je důvěryhodnost vysoká, byli dva lidé, kteří vlastně služby realitních kanceláří nevyužili.

**10. myslíte si, že s využitím služeb realitní kanceláře můžete koupit/prodat/pronajmout nemovitost rychleji?**



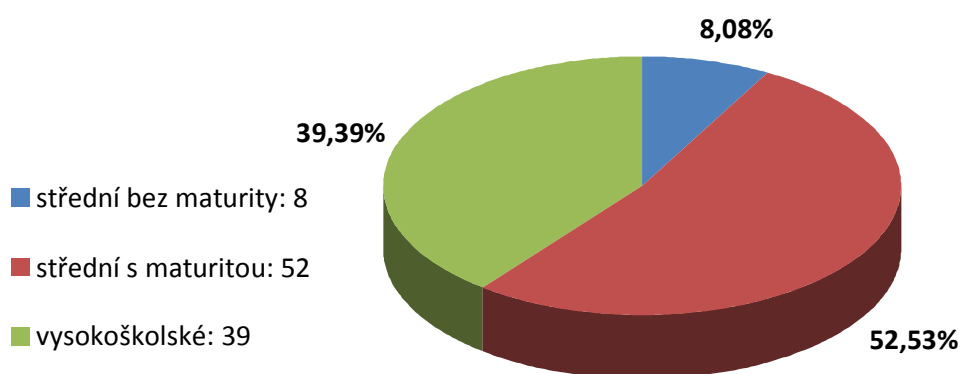
Z uvedeného grafu vyplývá, že 73 respondentů věří v rychlejší prodej, koupi či pronajmutí své nemovitosti přes realitní kancelář. Mohu jen konstatovat, že to je důkaz, že lidé chtějí využívat služeb realitních kancelářů.

**11. Využil/a jste někdy v minulosti služeb realitní kanceláře?**



U této otázky jsem čekala vyrovnané odpovědi 55 dotazovaných nevyužilo služeb a 44 naopak využilo.

### 12 .Jaké je Vaše nejvyšší dokončené vzdělání?



Dotazníkového šetření se zúčastnilo 39 vysokoškoláků a 8 respondentů bez maturity. Respondentů se středoškolským vzděláním ukončeným maturitou bylo 52.

Třináctá a čtrnáctá otázka se týkala pohlaví a věku respondenta.

## 8.2 Diskuse

Hypotéza 1 - Při koupi, prodeji či pronájmu nemovitosti vyžadují klienti od svých makléřů speciální vyškolení nebo vyučení v oboru. Tato hypotéza se mi potvrdila. Tuto odpověď zadalo 62 mých respondentů.

Hypotéza 2 - Většina respondentů by si nechala uzavíranou smlouvu s realitní kanceláří zkontrolovat právníkem. 60 mých respondentů odpovědělo, že by si smlouvu nechali zkontrolovat právníkem, a z toho jich 37 ještě ani nevyužilo jejich služeb. Je patrné, že důvěra v obsahovou náplň smluv není veliká.

Hypotéza 3 – Důvěryhodnost služeb realitních kanceláří je nízká. Tato hypotéza se nepotvrdila jednoznačně, 70 dotázaných uvedlo, že záleží na konkrétní kanceláři. A že je důvěryhodnost nízká zadalo 17 respondentů.

Hypotéza 4 – Výše provize je pro lidi důležitá. Tento předpoklad se potvrdil jako správný. Více jak polovina dotázaných tzn. 49 respondentů odpovědělo, že ano.

Hypotéza 5 – Lidé chtějí využívat služeb realitních kanceláří, aby s nimi prodali, koupili, či pronajmuli nemovitost rychleji. Tuto hypotézu mi potvrdilo 73 dotázaných.

## 9. Závěr

Tato práce si kladla za cíl zdůraznit a osvětlit právní úpravu obchodu s nemovitostmi resp. podnikání realitních kanceláří. Jedním z hlavních záměrů práce bylo poukázat na absenci dostatečné právní úpravy, která by uspokojivě ošetřovala činnost realitních kanceláří. V této souvislosti bylo upozorněno na fakt, že pro pracovníky na pozici realitních makléřů zatím není stanoveno, co všechno by k vykonávání profese měli splňovat.

Bylo provedeno osobní dotazování u 3 vybraných realitních kanceláří, kde bylo zjištěno, že ve větší míře tyto kanceláře zaměstnávají necertifikované makléře. Závěrem z dotazování je fakt, že realitním makléřem a tedy osobou, podnikající v oboru realit se může stát jakákoliv fyzická osoba, bez jakékoliv praxe, která se prokáže výpisem z rejstříku trestů, který je nutný doložit na živnostenském úřadě. Samozřejmě je důležité přihlídnout k velikosti a finančním prostředkům těchto kanceláří, což může být pro důvěryhodnost zcela klíčové.

Co se týče cen nemovitostí, které uvádějí jednotlivé kanceláře na internetových stránkách, můžu opět mluvit o individuálním přístupu jednotlivých kanceláří. Ceny stanovují podle klientovy představy, což bývá ve velké míře nereálné, anebo vycházejí z poptávky a nabídky na trhu s nemovitostmi. Na druhé straně berou při obchodu s nemovitostmi v úvahu faktory jako např. lokalita, dostupnost, ale také ceny, za které se prodávají obdobné nemovitosti v určitém čase na daném místě.

Záměrem dotazníkového šetření bylo zjistit, jak lidé vnímají realitní trh a co si myslí o fungování a způsobu práce realitních kanceláří. Hlavní závěry šetření lze charakterizovat následovně: drtivá většina lidí by si vybrala realitní kancelář na základě referencí svých přátel, nadpoloviční většina odpovědí vyžaduje po makléři speciální vyškolení v oboru, přibližně stejný počet respondentů by si nechalo uzavíranou smlouvu s realitní kanceláří zkontrolovat právníkem. Odpovědi potvrdily, že výše provize je pro více než tři čtvrtiny respondentů důležitým faktorem při výběru kanceláře. Dotazník

rovněž zkoumal otázku důvěryhodnosti českých realitních kanceláří. Odpovědi dokázali, že většina dotázaných nevnímá realitní trh jako celek, nýbrž hodnotí důvěryhodnost podle konkrétní kanceláře.

## 10. Seznam použitých zdrojů

### Knižní publikace:

BRADÁČ, A., a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8.vydání, Brno: Cerm, s.r.o. 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

HORZINKOVÁ, E. *Živnostenský zákon*, Praha: Linde a.s., 2004. 269 s. ISBN 80-7201-497-8

HORZINKOVÁ, E. Běhounek, Pavel, *Aspekty živnostenského podnikání v praktických aplikacích*. Praha: VOX, a.s., 2005. 504 s. ISBN 80-86324-49-4

KLEIN, B. *Rozhodčí řízení- Meritum..* Praha: ASPI. a.s. 2007. 272 s. ISBN: 978-80-7357-264-8

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., a kolektiv. *Občanské právo hmotné*, 4.vydání, Praha: ASPI, a.s.,2005. 612 s. ISBN 80-7357-131-5

POSPÍŠILOVÁ, A., autorský kolektiv. et.al., *Podnikání*, Praha: ASPI, a.s., 2007. 1 057 s. ISBN 978-80-7357-293-8

PRŮCHA, P., *Živnostenské právo*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2005.163 s. ISBN 80-21-3778-4

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., *Oceňování nemovitostí*, Praha: Vysoké učení technické, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4

VEBER, J. - SRPOVÁ, J, a kolektiv. *Podnikání malé a střední firmy*, 2. vydání, Praha: Grada Publishing, a.s., 2008. 320 s. ISBN 978-80-247-2409-6.



HÁBA, J., JANAS, T., ŠVANCAROVÁ, Š., *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva*, II. Díl, 1. vydání, Praha: ABF, a.s., 2003. ISBN 80-86165-79-5

ZICHOVÁ, J., *Živnostenské podnikání*, 1.vydání, Ostrava: Key publishing, s.r.o. 2008. 196 s. ISBN 978-80-7418-001-9

### **Právní předpisy:**

Zákon č.455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

### **Internetové zdroje:**

Arkcr.cz [online]. [cit. 26.3. 2010] Dostupné z WWW: < <http://www.arkcr.cz/>>

Ckrk.cz [online]. [cit.26.3.2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.ckrk.cz/>>

Fdyson.cz [online]. [cit.26.3.2010]. Dostupný z WWW:  
<[http://www.fdyson.cz/info\\_o\\_studiu.html](http://www.fdyson.cz/info_o_studiu.html)>

Homesweethome.cz [online]. [cit.26.3. 2010]. Dostupné z WWW:  
< <http://www.homesweethome.cz/cs/>>

Chirs.cz [online]. [cit.28.2.2010]. Dostupný z WWW: <  
<http://www.chirs.cz/default.asp>>

Multistate.com[online]. [cit.26.3.2010] Dostupný z WWW:  
<<http://www.multistate.com/tematicke-clanky/exkluzivni-smlouva>>

Remax- czech.cz [online]. [cit.26.3.2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.remax-czech.cz/>>

## **11. Přílohy**

Příloha 1 – Stanovy ARK ČR

Příloha 2 – Etický kodex ARK ČR

Příloha 3 – Etický kodex České komory realitních kanceláří

## **Příloha 1**

### **Stanovy ARK ČR**

Stanovy Asociace realitních kanceláří České republiky (dále též „Asociace“)  
- sdružení dle zákona č. 83/1990 Sb., v platném znění po schválení Valnou hromadou  
25.3.2010 - (úplné znění)

#### **STANOVY**

#### **Asociace realitních kanceláří České republiky**

(dále též „Asociace“)

- sdružení dle zákona č. 83/1990 Sb., v platném znění –

(úplné znění)

#### **Kapitola I**

#### **Základní ustanovení**

#### **Článek 1**

#### **Název asociace**

Název asociace zní: Asociace realitních kanceláří České republiky

#### **Článek 2**

#### **Sídlo asociace**

Sídlem asociace je: Česká republika, 141 00 Praha 4, Na Chodovci 2880/3

#### **Článek 3**

#### **Cíl činnosti asociace**

3.1. Cílem činnosti asociace je zejména:

- 3.1.1. sdružovat realitní kanceláře a realitní makléře z České republiky,
- 3.1.2. sjednocovat a obhajovat zájmy členů asociace,
- 3.1.3. zastupovat členy asociace ve vztahu ke státním i jiným orgánům v ČR a v zahraničí,
- 3.1.4. dbát na dodržování právních norem a profesní etiky při činnosti členů.

3.2. Základním cílem asociace je integrace realitních kanceláří z České republiky v rámci trhu s nemovitostmi, jejich prosperita, prosazování jejich zájmů, vzájemná spolupráce členů ve všech oblastech obchodování s nemovitostmi, využívání nových poznatků v souvisejících oborech pro potřeby členů asociace a zvyšování kvality služeb jimi poskytovaných.

3.3. K dalším cílům asociace patří:

- 3.3.1. prosazovat vypracování a schválení právních a cenových předpisů upravujících realitní činnost na obdobných principech jako v ekonomicky vyspělých zemích,
- 3.3.2. vytvářet normy a pravidla chování realitních kanceláří na trhu s nemovitostmi v České republice,
- 3.3.3. zvyšovat profesní úroveň pracovníků sdružených realitních kanceláří,
- 3.3.4. koordinovat realitní činnost a další aktivity členů asociace v rámci regionů.

3.4. K dosažení stanovených cílů a předmětu činnosti je asociace oprávněna:

- 3.4.1. pořádat přednášky, kurzy, semináře, symposia, kongresy a další odborné akce zaměřené na problematiku nemovitého majetku, jeho využití a dispozice s ním, jak pro členy asociace, tak i pro jiné osoby,
- 3.4.2. vydávat odborný časopis, informační bulletiny, zprávy a publikace,
- 3.4.3. vytvářet databanku informací a to jak z domácích, tak i zahraničních zdrojů,
- 3.4.4. organizovat veletrhy a burzy nemovitostí,
- 3.4.5. spolupracovat při tvorbě a změnách legislativních norem a dalších předpisů týkajících se trhu s nemovitostmi a realitní činnosti,
- 3.4.6. předkládat stanoviska, návrhy a petice,
- 3.4.7. informovat členy a případně veřejnost o činnostech dle článků 3.4.5. a 3.4.6.
- 3.4.8. spolupracovat se sdruženími, společnostmi a spolky obdobného poslání a zaměření v ČR i v zahraničí.

3.5. Za tím účelem je asociace oprávněna vytvářet:

- 3.5.1. materiálové a finanční prostředky, spravované v souladu s platnými právními předpisy pověřeným orgánem asociace,
- 3.5.2. komise,
- 3.5.3. odborné sekce, které vykonávají působnost asociace v oblasti a v rozsahu, které určuje asociální rada; u odborných sekcí jmenuje asociální rada alespoň tříčlenné prezidium, které jedná za odbornou sekci navenek vždy nejméně dvěma členy s tím, že

jednotliví členové prezidia mohou být kdykoli odvoláni dozorčí radou; o názvu sekce rozhoduje asociační rada,

3.5.4. expertní skupiny honorované asociací z vlastních prostředků.

3.6. V komisích, odborných sekcích a prezidiích odborných sekcí zasedají členové asociace, jsou-li fyzickou osobou a fyzické osoby, určené těmi členy asociace, kteří jsou právnickou osobou. U každé fyzické osoby, která není současně členem asociace se proto poznamená, za kterou právnickou osobu jedná a tato právnická osoba ji může kdykoli nahradit jinou osobou.

## **Kapitola II.**

### **Orgány asociace**

#### **Článek 4 Orgány asociace**

4.1. Orgány asociace jsou:

- 4.1.1. Valná hromada,
- 4.1.2. Asociační rada,
- 4.1.3. Dozorčí rada,
- 4.1.4. Schůze regionů,
- 4.1.5. Regionální zmocněnci,
- 4.1.6. President a vicepresident,
- 4.1.7. Předseda a místopředseda dozorčí rady
- 4.1.8. Generální sekretář,
- 4.1.9. Presidia odborných sekcí

4.2. Funkční období všech volených a jmenovaných orgánů sdružení je tři roky.

4.3. Presidentem a vicepresidentem asociace, členem asociační rady, předsedou dozorčí rady, členem dozorčí rady, generálním sekretářem, regionálními zmocněnci a členy prezidia odborných sekcí mohou být jen občané České republiky.

4.4. Členství v Asociační radě nebo členství v Dozorčí radě je neslučitelné s výkonem podobné funkce ve sdruženích se sídlem na území České republiky, která nepodnikají za účelem zisku, která mají podobný předmět činnosti nebo která sledují podobné cíle jako Asociace realitních kanceláří České republiky. Výjimku z tohoto zákazu může členovi Asociační rady udělit Dozorčí rada, členovi Dozorčí rady může výjimku udělit Asociační rada.

#### **Článek 5 Valná hromada**

5.1. Nejvyšším orgánem asociace je valná hromada složená ze všech jejích členů. Valná hromada je oprávněna rozhodovat ve všech věcech asociace. Ostatní orgány asociace jsou jí podřízeny.

5.2. Do výlučné působnosti valné hromady náleží právo:

5.2.1. rozhodovat o změně stanov

5.2.2. rozhodovat o zániku členství vyloučením, včetně rozhodování o zániku členství vyloučením z důvodu neplacení členského příspěvku za splnění podmínek uvedených v čl. 14.1.8., o němž je oprávněna rozhodovat také dozorčí rada (viz článek 14.1.8.).

5.2.3. přezkoumávat rozhodnutí asociační rady podle článku 11.1.7. v případě, že asociační rada nevyhověla odvolání člena proti rozhodnutí dozorčí rady o jeho vyloučení podle článku 14.1.9. Žádost vyloučeného člena o přezkum rozhodnutí nemá odkladný účinek a lze ji podat do 15 dní ode dne doručení rozhodnutí asociační rady o odvolání.

5.2.4. rozhodovat o zániku asociace

5.2.5. tajnou volbou volit a odvolávat členy asociační rady

5.2.6. odvolávat dozorčí radu jako celek,

5.2.7. rozhodovat o změně základního členského vkladu.

5.3. Na návrh asociační rady valná hromada:

5.3.1. schvaluje vnitřní směrnice, jejich změny a doplňky,

5.3.2. schvaluje výroční zprávu asociace,

5.3.3. schvaluje rozpočet asociace na další rok,

5.3.4. schvaluje zprávu o hospodaření asociace,

5.3.5. schvaluje výši členského příspěvku členů,

5.3.6. propůjčuje a odnímá čestné členství

5.3.7. projednává další otázky související s cíli a posláním asociace.

## **Článek 6**

### **Jednání valné hromady**

6.1. Valnou hromadu svolává podle potřeby, nejméně však jednou v kalendářním roce nejpozději k 31.3. asociační rada. Místem konání valné hromady je hlavní město Praha, pokud asociační rada nerozhodne jinak.

6.2. Mimořádnou valnou hromadu je povinna asociační rada svolat:

6.2.1. na návrh dozorčí rady, a to nejpozději do 30 dnů od předložení tohoto návrhu asociační radě,

6.2.2. na žádost kteréhokoliv ze členů asociace, doložené souhlasnými stanovisky nejméně dvou zmocněnců regionů. O žádosti rozhoduje asociační rada, má-li však žádost podporu nejméně poloviny zmocněnců regionů, je asociační rada povinna jí vyhovět a to svoláním valné hromady nejpozději do 30 dnů od obdržení žádosti.

6.3. Valná hromada je svolávána písemnou pozvánkou adresovanou všem členům asociace. Pozvánka musí vždy obsahovat:

- 6.3.1. místo, den a začátek jednání valné hromady,
- 6.3.2. program jednání valné hromady,
- 6.3.3. texty všech předkládaných návrhů a projednávaných zpráv.

6.4. Pozvánka musí být odeslána, nebo na potvrzení doručena členům nejpozději 14 dnů přede dnem konání valné hromady.

6.5. Valné hromady je oprávněn se zúčastnit každý člen asociace.

6.6. Jednání valné hromady se mohou zúčastnit i hosté, pozvaní asociační radou.

6.7. Valné hromadě předsedá a její jednání řídí zvolený předsedající. Generální sekretář zajistí sepsání prezenční listiny, ve které musí být uvedena jména přítomných a názvy realitních kanceláří, které zastupují. K prezenční listině se připojí i plné moci zmocněnců. Dále valná hromada zvolí zapisovatele, ověřovatele zápisu a nejméně dva skrutátory. Platnost prezenční listiny potvrzuje svým podpisem předsedající a zapisovatel.

6.8. O konání valné hromady se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- 6.8.1. název a sídlo asociace,
- 6.8.2. místo a čas konání valné hromady,
- 6.8.3. jméno předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele a skrutátorů,
- 6.8.4. chronologický průběh jednání se záznamem podstatných projednávaných věcí a vyslovení připomínek, písemná podání a prohlášení se připojují k zápisu,
- 6.8.5. rozhodnutí valné hromady s uvedením počtu hlasů (pro - proti - nehlasujících),
- 6.8.6. protest člena nebo některého ze zástupců orgánů asociace proti některému rozhodnutí, pokud protestující o to požádá,
- 6.8.7. k originálu zápisu se připojuje potvrzená prezenční listina.

6.9. Zápis podepisují předsedající, zapisovatel a jeho správnost potvrdí ověřovatel zápisu. Generální sekretář zajistí, aby kopie zápisu byla do čtrnácti dnů publikována na oficiálních webových stránkách asociace v části určené výhradně členům.

## **Článek 7**

### **Podmínky a výkon hlasovacího práva**

7.1. Hlasovací právo se váže k členství řádnému a ke členství individuálnímu. Každý z řádných členů má jeden hlas, je oprávněn podávat návrhy a připomínky a hlasovat o nich, jakož i o návrzích členů ostatních. Každý z individuálních členů má 0,1 (jednu desetinu) hlasu, je oprávněn podávat návrhy a připomínky a hlasovat o nich, jakož i o návrzích členů ostatních.

7.2. Člen vykonává své právo na valné hromadě zásadně osobně, ale může je vykonávat i prostřednictvím zmocněnce k tomu písemně oprávněného. Zmocněncem nemůže být žádný ze členů asociační nebo dozorčí rady nebo generální sekretář.

7.3. Hlasování se běžně provádí aklamací. Požádá-li o to nejméně jedna třetina přítomných členů s hlasovacím právem, hlasuje se tajně hlasovacími lístky. Jde-li o volbu členů asociační rady, hlasuje se vždy tajně.

## **Článek 8**

### **Usnesení valné hromady**

8.1. Valná hromada je způsobilá usnášení jen v případě přítomnosti členů asociace (s hlasovacím právem) s více než polovinou hlasů. Přítom řádný člen asociace má jeden hlas, individuální člen asociace má 0,1 (jednu desetinu) hlasu.

8.2. Není-li valná hromada způsobilá usnášení ani po uplynutí jedné hodiny od doby, na kterou byla svolána, musí být svolána opakovaná valná hromada, a to nejpozději na patnáctý den po dni, na který byla svolána původně.

8.3. Opakovaná valná hromada musí mít nezměněný pořad jednání a je způsobilá usnášení bez ohledu na počet přítomných členů asociace s hlasovacím právem.

8.4. Platné usnesení vyžaduje, aby bylo přijato prostou většinou přítomných hlasů. V případech uvedených v čl. 5.2.1. a 5.2.3. stanov se k přijetí usnesení vyžaduje dvoutřetinová většina přítomných hlasů.

## **Článek 9**

### **Asociační rada**

9.1. Asociační rada je statutárním orgánem asociace, zastupuje asociaci vůči třetím osobám, před soudem a jinými orgány. Řídí činnost asociace v období mezi jednáními valné hromady.

9.2. Asociační rada má sedm členů. Členem asociační rady může být (pasivní volební právo má) pouze zletilá fyzická osoba, kterou navrhne schůze regionu. Členy asociační rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období členů asociační rady je tři roky, avšak neskončí dříve než je za dřívějšího člena zvolen člen nový. Opakovaná volba je možná.

9.3. V případě, že ke zvolení všech členů nové asociační rady nedojde na téže valné hromadě, musí být svolána opakovaná valná hromada způsobem dle čl. 8.2. stanov.



## **Článek 10**

### **President a vicepresident asociace**

Asociační rada volí ze svých členů presidenta, který je představitelem asociace a vicepresidenta, který jej v jeho nepřítomnosti zastupuje. President (vicepresident) je oprávněn jednat jménem asociace v období mezi zasedáními asociace. Funkční období presidenta a vicepresidenta je tříleté, avšak neskončí dříve než je za dřívějšího presidenta či vicepresidenta zvolen nový. Opakovaná volba je možná.

## **Článek 11**

### **Postavení a pravomoc asociace rady**

11.1. Asociační radě přísluší:

- 11.1.1. svolávat valnou hromadu,
- 11.1.2. vykonávat usnesení valné hromady,
- 11.1.3. předkládat valné hromadě ke schválení návrhy dle odst.3, článku 2 této kapitoly,
- 11.1.4. stanovit na příslušný kalendářní rok akční program asociace
- 11.1.5. rozhodovat o členství asociace v jiných sdruženích,
- 11.1.6. jmenovat a odvolávat generálního sekretáře, s právem pozastavit výkon jeho rozhodnutí do doby projednání v dozorčí radě,
- 11.1.7. rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí dozorčí rady podle článku 14.1.9.,
- 11.1.8. vytvářet odborné komise a expertní skupiny,
- 11.1.9. rozhodovat o dalších záležitostech asociace, pokud nejsou vyhrazeny jinému orgánu asociace.

11.2. Asociační rada odpovídá za svou činnost valné hromadě.

11.3. Asociační rada může některá svá oprávnění přenést na jiný orgán asociace nebo zmocnit advokáta, regionálního zmocněnce nebo některého ze členů asociace k zastupování asociace ve vyhrazených věcech.

## **Článek 12**

### **Jednání asociace rady**

12.1. Asociační rada se schází podle potřeby nejméně však jednou v kalendářním čtvrtletí. Schůze asociace rady svolává, řídí a rozpouští president nebo zastupující vicepresident a to zpravidla prostřednictvím generálního sekretáře. Na písemnou žádost kteréhokoliv člena asociace rady musí president nebo zastupující vicepresident svolat schůzi a to nejpozději do čtrnácti dnů od doručení takovéto žádosti, která musí být odůvodněna a musí obsahovat návrh pořadu jednání.

12.2. Pozvánka musí vždy obsahovat pořadí, dobu a místo konání schůze a musí být odeslána nebo na potvrzení doručena členům asociace rady nejpozději pátý den přede

dnem konání schůze. Schůze se však považuje za platně svolanou i bez dodržení pětidenní lhůty tehdy, když všichni členové asociační rady prohlásí, že na dodržení této lhůty netrvají.

12.3. Schůze je způsobilá platně se usnášet jen tehdy, jsou-li přítomni nejméně tři členové asociační rady. Pro přijetí usnesení asociační rady je třeba prosté většiny hlasů přítomných členů. Každý člen má jeden hlas, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedajícího.

12.4. Předsedající určí před započítáním schůze asociační rady zapisovatele, kterého současně pověří sčítáním hlasů. O průběhu schůze a přijatých usneseních se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

12.4.1. místo a čas konání schůze asociační rady,

12.4.2. údaje o počtu přítomných členů asociační rady a o přítomnosti generálního sekretáře,

12.4.3. jméno předsedajícího a zapisovatele,

12.4.4. chronologický průběh jednání se záznamem podstatných projednávaných věcí,

12.4.5. jednotlivá rozhodnutí s uvedením počtu hlasů členů hlasujících pro přijetí, proti počtu členů, kteří se hlasování zdrželi,

12.4.6. stanoviska členů asociační rady, kteří hlasovali jinak, pokud o to požádají.

12.5. K zápisu se připojí prezenční listina s podpisy přítomných členů asociační rady a písemná podání a zprávy projednané asociační radou. Zápis ze schůze asociační rady podepíše předsedající a zapisovatel. Generální sekretář zajistí, aby kopie zápisu byla do čtrnácti dnů od konání schůze asociační rady zaslána všem jejím členům.

12.6. V nutných případech, které nestrpí odkladu, může prezident nebo zastupující viceprezident vydat usnesení asociační rady per rollam na základě předchozího písemného, faxového nebo e-mailového dotazu u všech členů asociační rady. Taková usnesení jsou však platná pouze tehdy, jestliže se usnášení per rollam zúčastnili a s usnesením souhlasili všichni členové asociační rady. Usnesení per rollam musí být zapsáno do zápisu na nejbližší schůzi asociační rady.

## **Článek 13** **Dozorčí rada**

13.1. Dozorčí rada je kontrolním orgánem asociace, kterému přísluší dohlížet nad veškerou její činností. Maximální počet členů dozorčí rady se rovná počtu regionů, schůze regionu má právo (nikoli povinnost) zvolit za příslušný region jednoho člena dozorčí rady. Za člena dozorčí rady může být zvolena pouze zletilá fyzická osoba

navržená řádným členem asociace. Opakovaná volba je možná. Funkce člena dozorčí rady je neslučitelná s jakoukoliv jinou funkcí nebo členstvím v ostatních orgánech asociace, vyjma funkce zmocněnce regionu.

13.2. Funkční období členů dozorčí rady činí tři roky, ale nekončí dříve, než je za dřívějšího člena zvolen člen nový. Dozorčí rada volí ze svého středu předsedu, který řídí její činnost a místopředsedu, který jej zastupuje.

## **Článek 14**

### **Postavení a pravomoc dozorčí rady**

14.1. Dozorčí radě přísluší:

- 14.1.1. ověřovat postup asociační rady a generálního sekretáře ve všech věcech asociace, nahlížet do všech účetních dokladů a spisů asociace a vyžadovat si vysvětlení,
- 14.1.2. zjišťovat stav asociace a vyžadovat si informace od odpovědných pracovníků asociace, členů asociační rady a vyžadovat jejich vyjádření ke stanoveným věcem,
- 14.1.3. přezkoumávat roční zprávu o hospodaření asociace, podávat o výsledku přezkoumání každý rok zprávu valné hromadě. Za tím účelem je povinna asociační rada předložit dozorčí radě nejméně 14 dnů před valnou hromadou zprávu o hospodaření asociace k přezkoumání. To platí obdobně i v případě mimořádné valné hromady.
- 14.1.4. upozorňovat orgány asociace na zjištěné nedostatky a vyžadovat od nich zjednání nápravy,
- 14.1.5. odvolat dvoutřetinovou většinou všech hlasů asociační radu jako celek v případě, že hrubě porušuje své povinnosti, zvláště je-li její jednání v rozporu s předmětem činnosti a cíli asociace,
- 14.1.6. v případě zániku asociace jmenovat likvidátora,
- 14.1.7. plnit funkci smířčího orgánu při sporech mezi členy asociace, při sporech mezi členy a asociační radou, či při stížnostech na členy asociace, přičemž pro tento účel zřizuje ze svých členů alespoň dva senáty, které jednají jménem dozorčí rady
- 14.1.8. rozhodnout o vyloučení v případě, že je člen více než půl roku v prodlení se splacením ročního členského příspěvku nebo jeho části, ačkoliv byl napomenut generálním sekretářem a byla mu poskytnuta alespoň 14-ti denní dodatečná lhůta k úhradě,
- 14.1.9. rozhodnout nadpoloviční většinou přítomných členů o vyloučení člena z asociace v případě, kdy se člen dopustí jednání, které je způsobilé poškodit dobré jméno asociace. Proti rozhodnutí dozorčí rady o vyloučení člena z asociace lze podat odvolání k asociační radě ve lhůtě 15 dní od doručení rozhodnutí. Podané odvolání nemá odkladný účinek. V případě, že asociační rada odvolání vyloučeného člena nevyhoví, může vyloučený člen požádat o přezkoumání rozhodnutí o vyloučení valnou hromadu (článek 5.2.3.).
- 14.1.10. projednávat porušení povinností člena asociace.

14.2. Dozorčí rada má právo svolat mimořádnou valnou hromadu v případě zjištění hrubého porušení stanov asociace nebo finančního rozpočtu.

14.3. Dozorčí rada odpovídá za svou činnost valné hromadě, v případě odvolání asociační rady jako celku je oprávněna řídit činnost asociace do nejbližší valné hromady.

14.4. Každý člen dozorčí rady má právo účastnit se jednání asociační rady a právo na zápis z jednání asociační rady.

## **Článek 15** **Jednání dozorčí rady**

15.1. Za dozorčí radu jedná a podepisuje její předseda nebo v případě jeho nepřítomnosti místopředseda dozorčí rady.

15.2. Předseda dozorčí rady řídí veškerou její činnost a je oprávněn zúčastnit se schůzí asociační rady s hlasem poradním.

15.3. Dozorčí rada se schází nejméně jednou za čtyři měsíce.

15.4. Schůze dozorčí rady svolává, řídí a rozpouští její předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda. Je způsobilá usnášení, je-li přítomna nejméně polovina jejich členů. K platnosti usnesení dozorčí rady je vyjma 14.1.5. zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných členů.

15.5. O schůzích dozorčí rady se sepisuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Člen dozorčí rady, který byl přehlasován, má nárok na zaznamenání svého stanoviska. Pro další náležitosti jejího jednání platí přiměřeně ustanovení článku 12) stanov

## **Článek 16** **Generální sekretář**

16.1. Generální sekretář je výkonným orgánem asociace. V souladu se stanovami, rozhodnutími valné hromady a pokyny asociační rady jedná za asociaci před státními orgány, organizacemi a občany. Je oprávněn zúčastňovat se schůzí asociační a dozorčí rady s hlasem poradním.

16.2. Generálnímu sekretáři přísluší zejména:

16.2.1. vykonávat usnesení asociační rady

16.2.2. řídit běžné záležitosti asociace

16.2.3. vykonávat působnost, kterou na něj asociační rada přenesla

16.2.4. rozhodovat o zaměstnaneckých záležitostech asociace

- 16.2.5. hospodařit s majetkem asociace v souladu se schváleným rozpočtem
- 16.2.6. kontrolovat a potvrzovat splnění podmínek pro přijetí nových členů.
- 16.2.7. po dohodě se zmocněnci příslušných regionů svolat schůzi několika regionů dohromady.
- 16.2.8. požadovat od členů doložení osvědčení odborné způsobilosti v realitní činnosti předložením dokladů dle článku 21.3.2. a 21.3.3. stanov, a to nejvýše jednou ročně
- 16.2.9. požadovat od členů doložení osvědčení o uzavření pojistné smlouvy na rizika vyplývající z realitní činnosti

16.3. Je-li nebezpečí z prodlení, přísluší generálnímu sekretáři činit rovněž opatření ve věcech vyhrazených jiným orgánům asociace vyjma valné hromady, je však povinen podat o nich zprávu na nejbližší schůzi asociační rady.

16.4. Generálního sekretáře jmenuje a odvolává asociační rada, které také za svou činnost odpovídá.

16.5. Generální sekretář jakož i ostatní pracovníci asociace jsou vůči asociaci buď v zaměstnaneckém nebo smluvním vztahu. Za činnost ve prospěch asociace náleží generálnímu sekretáři finanční odměna, o jejíž výši rozhodne asociační rada.

## **Článek 17** **Schůze regionu**

17.1. Členská základna je členěna do regionů. Maximální počet regionů je 14. Vznik regionu je podmíněn příslušností nejméně tří řádných členů k regionu. Příslušnost člena k regionu je dána v případě fyzické osoby bydlištěm, v případě právnické osoby sídlem v regionu.

17.2. Schůzi regionu svolává zmocněnec regionu prostřednictvím sekretariátu asociace podle potřeby, nejméně však jednou v kalendářním pololetí. Schůze regionu je usnášení schopná v případě účasti alespoň tří řádných členů příslušných k regionu a rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných členů. Pro další náležitosti jejího jednání platí přiměřeně ustanovení stanov o valné hromadě.

17.3. Činnosti regionu se může jako host účastnit řádný člen příslušný k jinému regionu, ovšem pouze s hlasem poradním.

## **Článek 18** **Zmocněnec regionu**

Schůze regionu volí zmocněnce regionu, kterým může být pouze osoba, navržená řádným členem asociace s příslušností k danému regionu. Funkční období zmocněnce regionu je tři roky, neskončí však dříve než je za dřívějšího zmocněnce regionu zvolen nový. Opakovaná volba je možná. Zmocněnec regionu je současně členem dozorčí rady

za příslušný region. Asociační rada může udělit regionálním zmocněnci plnou moc k zastupování asociace v daném regionu.

## **Článek 19 Hospodaření regionu**

Region hospodaří s vlastními finančními prostředky získanými z akcí pořádaných regionem a z finanční dotace asociace obvykle ve výši 15% členských příspěvků řádných členů asociace příslušných k regionu. O skutečné výši finanční dotace pro příslušný rok rozhodne asociační rada.

## **Kapitola III. Členství, práva a povinnosti členů**

### **Článek 20 Formy členství**

20.1. Členství v asociaci má tyto formy:

- 20.1.1. Řádné členství
- 20.1.2. Individuální členství
- 20.1.3. Čestné členství
- 20.1.4. Členství v odborném senátu

20.2. Podmínkou řádného členství je způsobilost mít práva a povinnosti (právní subjektivita) a způsobilost k právním úkonům. Podmínkou individuálního členství je způsobilost k právním úkonům.

### **Článek 21 Řádné členství**

21.1. Řádným členem může být fyzická nebo právnická osoba, provozující realitní činnost na základě platného živnostenského či jiného oprávnění a mající sídlo, bydliště či provozovnu na území České republiky.

21.2. K výkladu pojmu „realitní činnost“ pro účely přijímání nových řádných členů je oprávněn v jednotlivých případech generální sekretář. Dozorčí rada je oprávněna přijmout pravidla pro výklad tohoto pojmu a přijme-li je, je jimi generální sekretář vázán.

21.3. O přijetí za řádného člena asociace rozhoduje generální sekretář anebo dozorčí rada na základě těchto podkladů:

21.3.1. písemné přihlášky na formuláři, schváleném asociační radou, s úředně ověřeným podpisem žadatele, je-li žadatel fyzickou osobou nebo s úředně ověřeným podpisem osoby (osob) oprávněné (oprávněných) jednat za žadatele jako statutární orgán, je-li

žadatel právnickou osobou; zastoupení na základě plné moci je přípustné je-li na přihlášce úředně ověřen podpis zmocněnce a na plné moci, která musí být pevně spojena s žádostí, je úředně ověřen alespoň podpis zmocnitele,

21.3.2. originálu nebo úředně ověřené kopie živnostenského oprávnění, je-li žadatel fyzickou osobou, nebo originálu či úředně ověřené kopie výpisu z obchodního rejstříku, je-li žadatel právnickou osobou eventuelně jiného dokladu, osvědčujícího oprávnění žadatele provozovat realitní činnost.

21.3.3. osvědčení o absolvování některého z kurzů pořádaných za tím účelem asociací, vydané žadateli nebo osobě oprávněné za něj jednat. Generální sekretář je oprávněn rozhodnout, že žadatel může předložit výše uvedené osvědčení ve lhůtě max. 6 měsíců ode dne podání žádosti o přijetí za člena ARK ČR. Nedoložení tohoto osvědčení v uvedeném termínu má za následek zánik členství v ARK ČR.

21.3.4. doložení dokladů o nejméně třech realizovaných obchodních případech v rámci zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí pro třetí osobu; doložení těchto dokladů může být se souhlasem generálního sekretáře nahrazeno čestným prohlášením žadatele.

21.4. Generální sekretář je povinen rozhodnout o podané písemné přihlášce nejpozději do dvou měsíců od jejího doručení. Není-li přihláška úplná, vyzve generální sekretář žadatele k jejímu doplnění. Běh lhůty pro rozhodnutí se přerušuje do doby doplnění přihlášky. Všichni řádní a individuální členové příslušného regionu budou neprodleně informováni o probíhajícím přijímacím řízení v jejich regionu na www stránkách asociace v sekci pro členy. Každý řádný člen má právo veta, které musí uplatnit u generálního sekretáře písemně nejpozději do 15-ti dnů ode dne publikace jména případně názvu přijímané fyzické či právnické osoby na www stránkách asociace, jinak toto právo zaniká. Uplyne-li lhůta marně nebo vznikne-li členství jiným způsobem, zašle generální sekretář žadateli vyrozumění o přijetí. Bylo-li právo veta řádně a včas uplatněno, postoupí generální sekretář přihlášku na nejbližší jednání dozorčí rady, která rozhodne o přijetí či nepřijetí nového člena. Žadatel může v řízení před dozorčí radou asociace poukázat na listiny, které již předložil a tyto listiny je oprávněn doplnit. Obdobně se postupuje, rozhodne-li generální sekretář o tom, že se přihlášce nevyhovuje. Rozhodnutí o tom, že se přihlášce nevyhovuje, doručuje generální sekretář pouze žadateli, který je oprávněn ve lhůtě patnáct dní ode dne doručení požádat dozorčí radu asociace o rozhodnutí o přijetí za člena asociace.

21.5. Všichni řádní členové mají rovná práva a povinnosti.

21.6. Právem řádného člena je:

21.6.1. účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí, týkajících se asociace a uplatňovat návrhy a protináměry

21.6.2. řádný člen přítomný na valné hromadě má právo na vysvětlení i ohledně záležitostí, týkajících se osob, ovládaných asociací (zejména dceřiných společností)

21.6.3. informace, obsažená ve vysvětlení musí být určitá a musí poskytovat dostatečný obraz o skutečnosti; informace může být zcela nebo zčásti odmítnuta, jestliže z pečlivého uvážení vyplývá, že by mohlo její poskytnutí přivodit újmu asociaci nebo osobě, ovládané asociací nebo jde o důvěrnou informaci podle zvláštního právního

předpisu anebo je předmětem obchodního tajemství nebo utajovanou skutečností podle zvláštního právního předpisu; zda jde o takovou informaci rozhoduje asociální rada a odmítne-li informaci sdělit, může být informace poskytnuta jen, souhlasí-li s tím dozorčí rada,

21.6.4. účastnit se schůzí svého regionu s právem hlasovacím

21.6.5. účastnit se schůzí všech regionů s hlasem poradním

21.6.6. vykonávat své volební právo dle stanov

21.6.7. podílet se na veškeré činnosti asociace a regionu,

21.6.8. využívat všech služeb a podpory asociací a regionem poskytovaných

21.6.9. používat vedle svého označení znak asociace, pravidla pro užívání loga ARK ČR stanoví Asociální rada

21.7. Povinností řádného člena je:

21.7.1. dodržovat stanovy a vnitřní směrnice asociace,

21.7.2. respektovat rozhodnutí přijaté orgány asociace,

21.7.3. zaplatit včas a ve správné výši základní členský vklad a roční členské příspěvky,

21.7.4. poskytovat orgánům asociace součinnost k naplňování poslání a cílů, zejména plněním úkolů, jimiž byl pověřen,

21.7.5. informovat orgány asociace o své činnosti v souvislosti se členstvím v asociaci,

21.7.6. jednou ročně na požádání generálního sekretáře doložit osvědčení odborné způsobilosti v realitní činnosti předložením platných dokladů dle článku 21.3.2. a 21.3.3., přičemž Osvědčení dle článku 21.3.3. je platné po dobu pěti let ode dne vydání.

Osvědčení dle článku 21.3.3. lze nahradit Certifikátem, který vydá ARK ČR na základě ověření znalostí. Pravidla pro ověření znalostí a získání Certifikátu určuje asociální rada ARK ČR. Certifikát platí nejdéle pět let ode dne vydání, přičemž doba, po kterou Certifikát platí, musí být na něm vyznačena. Pro splnění této povinnosti má člen lhůtu do 31.12. 2008

21.7.7. mít uzavřenu pojistnou smlouvu na rizika vyplývající z realitní činnosti.

## **Článek 21 a Individuální členství**

21a.1. Individuálním členem může být fyzická osoba, provozující realitní činnost na základě platného živnostenského či jiného oprávnění a mající sídlo, bydliště či provozovnu na území České republiky a také fyzická osoba – zaměstnanec realitní kanceláře. Pokud je individuálním členem fyzická osoba podnikající na základě živnostenského listu, nevztahuje se toto jeho členství na jeho případné zaměstnance ani spolupracující osoby. Pokud je individuálním členem zaměstnanec společnosti, která není řádným členem ARK ČR, nevztahuje se toto členství na společnost, která je zaměstnavatelem tohoto individuálního člena. Jestliže prezentace realitní kanceláře, která nebyla a není řádným členem ARK ČR nebo ukončila řádné členství v ARK ČR bude působit - díky existenci individuálního člena v této realitní kanceláři – dojemem, že se jedná o řádného člena ARK ČR, bude takové jednání považováno za zneužití individuálního členství s možností udělení sankce.

21a.2. O přijetí za individuálního člena asociace rozhoduje generální sekretář anebo dozorčí rada na základě těchto podkladů:



- písemné přihlášky na formuláři, schváleném asociační radou, s úředně ověřeným podpisem žadatele
- originálu nebo úředně ověřené kopie živnostenského oprávnění, je-li žadatel OSVČ
- nebo dokladu, z něhož by bylo patrné, že je zaměstnancem realitní kanceláře
- osvědčení o absolvování některého z kurzů pořádaných za tím účelem asociací, vydané žadateli.

Generální sekretář je oprávněn rozhodnout, že žadatel může předložit výše uvedené osvědčení ve lhůtě max. 6 měsíců ode dne podání žádosti o přijetí za člena ARK ČR. Nedoložení tohoto osvědčení v uvedeném termínu má za následek zánik členství v ARK ČR.

- doložení dokladů o nejméně třech realizovaných obchodních případech v rámci zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí pro třetí osobu; doložení těchto dokladů může být se souhlasem generálního sekretáře nahrazeno čestným prohlášením žadatele.

21a.3. Dále se pro tento článek 21a přiměřeně použijí ustanovení čl. 21 Řádné členství a to v části 21.2,21.4. až 21.7.7. včetně.

## **Článek 22** **Čestné členství**

22.1. Čestným členem asociace se může stát jen fyzická osoba na návrh asociační nebo dozorčí rady za zvlášť významné služby ve prospěch cílů a rozvoje asociace. O přiznání čestného členství rozhoduje valná hromada.

22.2. Čestný člen má právo:

22.2.1. být zván a účastnit se valné hromady s hlasem poradním,

22.2.2. vyjadřovat se ke všem záležitostem asociace a předkládat návrhy či připomínky,

22.2.3. používat znak asociace s označením čestný člen,

22.3. Čestný člen je povinen:

22.3.1. respektovat stanovy a vnitřní směrnice asociace, jakož i všechna rozhodnutí přijatá orgány asociace,

22.3.2. poskytovat součinnost tak, aby cílů asociace mohlo být dosaženo.

## **Článek 23** **Členství v odborném senátu**

23.1. Členem odborného senátu při asociaci se může stát fyzická osoba na návrh některého z členů asociační nebo dozorčí rady, jde-li o osobu, která alespoň deset let prakticky působí v profesi, která souvisí s realitní činností anebo je významným teoretikem v oblasti, která souvisí s realitní činností a současně je ochotna vykonávat funkci rozhodce ve sporech, kde rozhodce ustanovuje generální sekretář asociace a

podílet se na přednáškové, posudkové a publikační činnosti, organizované asociací nebo osobami, ovládanými asociací (zejména dceřinými společnostmi). O členství v odborném senátu při asociaci rozhoduje asociační rada, která též může jmenovat předsedu odborného senátu.

23.2. Předseda odborného senátu doporučuje členům asociační a dozorčí rady osoby, které by mohly být přínosem jako členové odborného senátu, organizuje činnost odborného senátu a může být asociační radou pověřen zpracováním statutu odborného senátu. Statut odborného senátu schvaluje asociační rada.

23.3. Člen odborného senátu má právo a povinnost za podmínek, vyplývajících ze stanov, statutu a dalších norem asociace:

23.3.1. vykonávat funkci rozhodce

23.3.2. podílet se na přednáškové, posudkové a publikační činnosti

23.3.3. účastnit se činnosti orgánů asociace

23.3.4. používat označení člen (předseda) odborného senátu při Asociaci realitních kanceláří České republiky.

## **Článek 24 Zánik členství**

24.1. Členství v asociaci zaniká:

24.1.1. písemným oznámením člena o vystoupení z asociace, doručeným orgánu, který rozhodl o vzniku členství

24.1.2. zánikem nebo úmrtím člena

24.1.3. vyloučením člena

24.1.4. marným uplynutím lhůty stanovené k doložení osvědčení podle článku 21.3.3.

24.2. Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, je řádný, individuální a čestný člen oprávněn v případě vyloučení požádat do patnácti dní ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení prostřednictvím orgánu, který rozhodnutí vydal, valnou hromadu o přezkoumání rozhodnutí o vyloučení, jinak toto jeho právo zaniká. Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, má řádně a včas podaná žádost o přezkoumání odkladný účinek a rozhodnutí o vyloučení v takovém případě nabývá účinnosti až rozhodne-li o vyloučení valná hromada asociace. Člen odborného senátu je oprávněn požádat v případě vyloučení za obdobných podmínek o přezkoumání rozhodnutí dozorčí radu asociace.

## **Kapitola IV Majetek asociace a hospodaření s ním**

### **Článek 25 Majetek asociace**

25.1. Cílem činnosti asociace není podnikatelská činnost. K zajištění svých úkolů a naplnění cílů disponuje však asociace materiálovými a finančními prostředky, které představují majetek asociace.

25.2. Majetek asociace v zásadě tvoří:

25.2.1. základní členské vklady řádných členů

25.2.2. roční členské příspěvky řádných a individuálních členů

25.2.3. subvence, dotace a dary členů asociace a jiných osob

25.2.4. příjmy z činnosti asociace

## **Článek 26 Hospodaření asociace**

26.1. Asociace odpovídá za své závazky celým svým majetkem. Stát ani žádná jiná organizace neručí za závazky asociace a asociace neručí za závazky státu, jiných státních organizací ani dalších právnických či fyzických osob, včetně členů asociace, pokud by výslovně takovou záruku nepřevzala. Za případnou ztrátu asociace odpovídá řádný člen do výše základního členského vkladu.

26.2. Asociace hospodaří na základě rozpočtu schváleného valnou hromadou. Finanční prostředky asociace jsou uloženy na samostatném účtu. O čerpání prostředků je vedena evidence v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb. Za způsob vedení účetnictví a jeho správnost zodpovídá generální sekretář nebo jím pověřená osoba.

26.3. Výdaje asociace jsou v zásadě určeny ke krytí nákladů souvisejících s činností asociace, zejména na:

26.3.1. odměňování pracovníků asociace,

26.3.2. pronájem místností

26.3.3. vzdělávací, propagační a další akce,

26.3.4. zajištění a distribuci informačních materiálů,

26.3.5. k financování dalších činností souvisejících s posláním asociace,

26.3.6. náhrady členům asociační a dozorčí rady, případně členům odborných komisí a expertních skupin.

## **Článek 27 Základní členský vklad, členský příspěvek**

27.1. Výši ročního příspěvku řádných i individuálních členů asociace stanoví valná hromada.

27.2. Základní členský vklad činí 7.500,- Kč, nerozhodne-li valná hromada jinak. Individuální člen základní členský vklad neplatí.

27.3. Základní členský vklad je povinen splatit řádný člen v penězích, a to nejpozději do 30 dnů od vyrozumění o přijetí za řádného člena asociace. Důsledkem nesplacení vkladu ve stanoveném termínu je zánik členství.

27.4. Roční členský příspěvek je splatný v termínech a výši schválených valnou hromadou. Roční členský příspěvek je splatný v penězích a na účet asociace, pokud asociační rada nerozhodne jinak.

27.5. Neschválí-li valná hromada novou výši ročního členského příspěvku, platí výše příspěvku platná pro předchozí rok.

27.6. Zájemce o řádné členství, přijatý za řádného člena v období po valné hromadě příslušného kalendářního roku, zaplatí členský příspěvek ve výši, která se rovná součinu jedné dvanáctiny platného ročního příspěvku a počtu zbývajících měsíců do konce kalendářního roku, včetně měsíce přijetí za řádného člena. Příspěvek je splatný do 30 dnů od vyrozumění o přijetí za řádného člena asociace.

## **Kapitola V Společná ustanovení**

### **Článek 28 Právní úkony asociace**

28.1. Asociace jedná svými orgány nebo prostřednictvím svých zástupců.

28.2. Pokud ve stanovách není uvedeno jinak, jsou zástupci asociace určeni na základě písemné plné moci udělené asociační radou.

28.3. Jiní pracovníci asociace jsou oprávněni činit jménem asociace jen právní úkony nutné ke splnění uložených úkolů v případech, kdy je to v obchodním styku obvyklé.

### **Článek 29 Podpisování za asociaci**

29.1. Podpisování za asociaci se děje tak, že k napsanému nebo vytištěnému názvu asociace připojí svůj vlastnoruční podpis prezident nebo viceprezident nebo generální sekretář.

29.2. Osoby jednající na základě plné moci připojí k napsanému nebo vytištěnému názvu asociace svůj vlastnoruční podpis s označením "v.z." či "i.s.". Regionální zmocněnci dále připojí označení regionu.

29.3. K podpisu listin, které zakládají finanční závazky převyšující 1/3 majetku asociace nebo listin dotýkajících se cílů a existence asociace, musí být předem vyžádán souhlas všech členů asociační rady.

### **Článek 30**

#### **Způsob, jímž se zveřejňují oznámení asociace**

30.1. Oznámení asociace a skutečnosti o činnosti asociace stanovené zákonem a obecně závaznými předpisy nebo stanovami asociace, určená veřejnosti nebo neznámému počtu adresátů, zveřejňuje asociace vhodným způsobem.

30.2. Není-li to v rozporu se stanovami, obecně závaznými právními předpisy anebo rozhodnutím asociační rady nebo dozorčí rady, lze písemnosti, určené členům asociace, doručovat zveřejněním na oficiální webové stránce asociace.

### **Článek 31**

#### **Řešení sporů a stížností**

31.1. Jestliže vzniknou v době existence asociace spory mezi členy asociace či spory mezi členy a orgány asociace, jsou povinni všichni zúčastnění je přednostně řešit jednáním.

31.2. V případech, kdy se spor mezi členy nebo mezi členy a orgány asociace nevyřeší smírem, je k řešení těchto sporů příslušná dozorčí rada. Dozorčí rada může pro případy řešení sporů a stížností vytvořit senáty, které musejí být nejméně tříčlenné. Na takto vytvořené senáty může Dozorčí rada přenést svou pravomoc a působnost.

31.3. Dozorčí rada je povinna svolat jednání za účasti všech stran, které jsou ve sporu, a to nejpozději do 14 dnů od obdržení písemné žádosti některé z dotčených stran. Dozorčí rada musí dát zúčastněným stranám příležitost k předložení svých stanovisek a důkazů. Po důkladném a objektivním zjištění věcné podstaty sporu je povinna dozorčí rada učinit rozhodnutí a to nejpozději do šesti týdnů od zahájení řízení. Hlasování je v tomto případě vždy tajné a rozhoduje prostá většina přítomných členů dozorčí rady.

31.4. Rozhodnutí dozorčí rady (senátů dozorčí rady) je pro dotčené strany závazné a tyto jsou povinny beze zbytku je splnit.

31.5. Je-li během řízení zjištěn důvod k vyloučení člena, musí být součástí rozhodnutí dozorčí rady nejbližší valné hromadě návrh na jeho vyloučení.

### **Článek 32**

#### **Sankce**

32.1. Nesplní-li některý z členů asociace své povinnosti nebo jiným způsobem poruší stanovy či jiné vnitřní směrnice asociace, nebo v souvislosti s výkonem realitní činnosti poruší platné právní předpisy či jiným způsobem jedná v rozporu s profesní etikou realitního makléře, může mu být uložena sankce.

32.2. Sankce jsou následující:

32.2.1. napomenutí,

32.2.2. pokuta až do výše 50.000,- Kč u řádného člena a 10.000,- Kč u individuálního člena

32.2.3. vyloučení.

32.3. K udělení napomenutí a udělení pokuty (včetně stanovení její výše) je oprávněna dozorčí rada (senáty dozorčí rady). Potrestaný člen má právo se odvolat k asociální radě ve lhůtě patnácti dní ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí o udělení sankce, jinak toto právo zaniká.

32.4. Jestliže uložené sankce ad 32.2.1. nebo 32.2.2. nebyly účinné a člen i nadále pokračuje v jednání, které může poškodit jméno a vážnost asociace či jejích členů nebo ohrožovat zájmy a cíle asociace, lze rozhodnout o vyloučení člena.

32.5. V případech, kdy opravný prostředek proti rozhodnutí o vyloučení člena nemá odkladný účinek, dochází k zániku členství dnem rozhodnutí o vyloučení, pokud ze stanov nevyplývá něco jiného.

32.6. Každá sankce musí být zveřejněna.

## **Kapitola VI**

### **Závěrečná ustanovení**

#### **Článek 33 Zánik asociace**

33.1. Asociace může zaniknout:

33.1.1. ukončením členství, dojde-li k vystoupení všech členů,

33.1.2. rozhodnutím valné hromady,

33.1.3. opatřením orgánu státní správy dle platných právních předpisů

33.2. Dnem zániku asociace je den jeho výmazu z rejstříku u Ministerstva vnitra ČR.

33.3. Po zániku asociace a uhrazení všech závazků bude s majetkem naloženo takto:

33.3.1. věci movité a nemovité budou přednostně prodány členům asociace, nebude-li mezi nimi zájem, pak jiným zájemcům,

33.3.2. zůstatek finančních prostředků (včetně finančních prostředků získaných

prodejem věcí z majetku asociace) bude rozdělen stejným dílem mezi řádné členy asociace.

### **Článek 34** **Platnost stanov**

34.1. V záležitostech, které nejsou upraveny v těchto stanovách platí ustanovení zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů.

34.2. Asociace může zakládat obchodní společnosti a zastoupení na území ČR a jiných států v rámci platných právních předpisů.

34.3. Tyto novelizované stanovy nabývají účinnosti dnem registrace MV ČR.

34.4. Tyto stanovy byly schváleny valnou hromadou asociace konanou dne 25.3.2010.<sup>31</sup>

## **Příloha 2**

### **Etický kodex**

Etický kodex realitního makléře člena Asociace realitních kanceláří České republiky

*Motto: „Cokoliv, co nechceš, aby jiní činili tobě, nečiň ty jim“*

1) Realitní makléř jedná při své činnosti vždy kvalifikovaným způsobem, čestně, v souladu s dobrými mravy, stanovami Asociace realitních kanceláří České republiky a platnými právními normami České republiky.

2) Realitní makléř svým jednáním nepoškodí oprávněné zájmy a práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílu z důvodů rasových, náboženských, národnostních, politických či jim podobných.

3) Realitní makléř volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch svého klienta.

4) Realitní makléř nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit důvěrné informace (běžně nedostupné) klientem poskytnuté, a to ani po ukončení spolupráce.

5) Realitní makléř je povinen zachovat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech, a to i po jejich ukončení. Povinnosti mlčenlivosti založené tímto etickým kodexem může realitního makléře zprostit orgán asociace pro účely řízení zahájeného před tímto orgánem dle stanov Asociace realitních kanceláří České republiky.

---

<sup>31</sup> Arkcr.cz [online] 2010 [cit. 2010-11-29] Stanovy ARK ČR dostupné z WWW: <[http://www.arkcr.cz/?c\\_id=1107](http://www.arkcr.cz/?c_id=1107)>

- 6) Realitní makléř spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci realitní makléř realitního makléře úmyslně nepoškodí, respektuje zásady dobré spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
- 7) Realitní makléř nerealizuje obchodní nabídky vlastní nebo členů své rodiny (osob blízkých), či vlastní firmy, pokud s touto skutečností klienta neseznámí.
- 8) Realitní makléř jedná vždy ve prospěch firmy, kterou reprezentuje.
- 9) Realitní makléř svým vystupováním vždy reprezentuje firmu, Asociaci realitních kanceláří České republiky, a tím i svoji osobnost.
- 10) Realitní makléř si je vědom své odpovědnosti v procesu obchodování s nemovitostmi, a proto se neustále zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.<sup>32</sup>

## Příloha 3

### Etický kodex České komory realitních kanceláří

#### Článek I Úvodní ustanovení

Česká komora realitních kanceláří (dále jen „**ČK RK**“) jako sdružení subjektů poskytujících zprostředkovatelské a konzultační služby na realitním trhu (dále jen „**Služby**“) přijala tento Etický kodex, který stanovuje jednotná pravidla profesního jednání pro všechny členy ČK RK (dále též jen „**Realitní kanceláře**“).

Členové ČK RK se při výkonu své podnikatelské činnosti a poskytování Služeb zavazují ve vztahu k účastníkům realitního trhu dodržovat zásady stanovené v Etickém kodexu a jednat v souladu se závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.

Přijetí a dodržování Etického kodexu je podmínkou členství v ČK RK a každý člen je povinen dodržovat zásady stanovené Etickým kodexem co do jejich obsahu i účelu.

Členové ČK RK se zavázali seznámit s Etickým kodexem všechny své zaměstnance, makléře a zástupce jednající jejich jménem a vyžadovat od těchto osob dodržování zásad Etického kodexu.

---

<sup>32</sup> Arkcr.cz [online] 2010 [cit. 2010-11-29] Etický kodex ARK ČR dostupné z WWW: <[http://www.arkcr.cz/?c\\_id=1108](http://www.arkcr.cz/?c_id=1108)>



Nerespektování zásad Etického kodexu členem ČKRRK má za následek sankce uplatňované v souladu a na základě Stanov a dalších vnitřních předpisů ČKRRK.

Člen ČKRRK i účastník trhu, který spolupracuje s členy ČKRRK, má právo podat stížnost Výkonné radě ČKRRK pro porušení zásad Etického kodexu členem ČKRRK při poskytování Služeb.

## **Článek II**

### **Zásady poskytování Služeb**

1. Realitní kancelář vykonává svoji činnost s odbornou péčí, v souladu s dobrými mravy, právním řádem a obchodní etikou tak, aby klienti Realitní kanceláře nebyli uvedeni v omyl a neutrpěli jakoukoli majetkovou či nemajetkovou újmu.
2. Realitní kancelář hájí zájmy svých klientů a současně se chová spravedlivě ve vztahu ke všem účastníkům obchodu. Realitní kancelář nezneužívá svého postavení v neprospěch klienta.
3. Realitní kancelář uvádí při prezentaci svých Služeb a při nabídce nemovitostí pravdivé a úplné informace. Vědomé uvádění zavádějících informací, vynechání závažných skutečností nebo nepravdivých tvrzení je zakázáno.
4. Realitní kancelář se vždy zavazuje uvádět pravdivé údaje o ceně nabízené nemovitosti. V případě, že provize Realitní kanceláře v ceně není obsažena, je Realitní kancelář povinna zájemce o nemovitost o výši provize pravdivě informovat.
5. Realitní kancelář nesmí nabízet nemovitosti, aniž by předem obdržela souhlas od jejich vlastníků či osob oprávněných k jejich prodeji. Realitní kancelář při poskytování svých Služeb vždy informuje všechny zúčastněné strany daného realitního obchodu, kterou stranu zastupuje.
6. Za účelem ochrany práv zúčastněných stran realitního obchodu a z důvodu právní jistoty stran uzavírá Realitní kancelář se svými klienty smlouvu, aby nebylo pochyb ohledně vzájemných práv a povinností souvisejících s realitním obchodem.
7. Realitní kancelář nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit či poskytnout jakékoliv třetí osobě důvěrné, běžně nedostupné informace poskytnuté klientem, a to ani po ukončení spolupráce, vyjma případů, kdy je takové poskytnutí vyžadováno zákonem nebo příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi.
8. Realitní kancelář průběžně školí své zaměstnance a zástupce tak, aby se zdokonalovali ve všech oblastech realitní činnosti a zvyšovala se jejich odbornost a kvalifikace.

9. Realitní kancelář spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci úmyslně nepoškozuje spolupracujícího realitního makléře, respektuje zásady rovné spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
10. Realitní kancelář se zavazuje zdržet se všech forem nekalé soutěže a prohlašuje, že se zavazuje proti všem formám nekalé soutěže jiných účastníků trhu, jako je např. klamavá reklama, klamavé označení výrobků nebo služeb, parazitování na pověsti jiného soutěžitele, aktivně vystupovat.

## **Článek II** **Závěrečná ustanovení**

Etický kodex může být měněn pouze rozhodnutím Valné hromady v souladu s platnými Stanovami ČKRK.

Tento Etický kodex nabývá účinnosti dnem 1. listopadu 2008.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Ckrk.cz [online] 2010 [cit. 2010-11-29] Etický kodex České komory realitních kancelářů. Dostupné z WWW: <<http://www.ckrk.cz/cz/ke-stazeni/>>