

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLMOUCI  
FILOZOFICKÁ FAKULTA

EKONOMICKÝ DOPAD PRÁVNÍ REGULACE NA REALITNÍ  
ČINNOST  
A TRH S NEMOVITOSTMI V ČESKÉ REPUBLICE

**Bakalářská práce**

**Autor:** Jana Kajzarová

**Vedoucí práce:** Mgr. Ing. Barbora Haltofová

Olomouc 2016

Podklad pro zadání BAKALÁŘSKÉ práce studenta

PŘEDKLÁDÁ:	ADRESA	OSOBNÍ ČÍSLO
KAJZAROVÁ Jana	Dvořákova 1201/9, Český Těšín	F13547

**TÉMA ČESKY:**

Ekonomický dopad právní regulace na realitní činnost a trh s nemovitostmi v České republice

**TÉMA ANGLICKY:**

The economic impact of regulation on the real estate business and real estate market in the Czech Republic

**VEDOUcí PRÁCE:**

Ing. Mgr. Barbora Haltořová - KAE

**ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ:**

Tato práce se zaměřuje na oblast trhu s nemovitostmi a výkon realitní činnosti v České republice. V posledních letech se diskutuje o připravovaném zákonu o realitní činnosti, který má do této oblasti vnést zásadní změny a po vzoru mnoha dalších evropských států realitní činnost legislativně regulovat. Cílem práce je shrnout současnou situaci na realitním trhu v ČR, odhalit příčiny snahy o regulaci tohoto sektoru a analyzovat navrhované varianty regulace včetně jejich potenciálního ekonomického dopadu na realitní trh. Součástí práce bude dotazníkové šetření, jehož cílem bude zjistit míru připravenosti subjektů poskytujících realitní služby na aplikaci jednotlivých variant realitního zákona, jehož konečná verze má vstoupit v platnost počátkem roku 2018.

**SEZNAM DOPORUČENÉ LITERATURY:**

Trend report ...: přehled českého nemovitostního trhu = Czech real estate market survey. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2014.

JANÁČKOVÁ, H. Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152 s. Studia oeconomica. ISBN 80-7248-258-0.

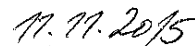
HARTMANN, P. Real estate markets and macroprudential policy in Europe [online]. Publikace Evropské centrální banky, 2015 [cit. 13.10.2015] Dostupný z <http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecbwp1796.en.pdf> ISSN 1725-2806

PWC AND THE URBAN LAND INSTITUTE. Emerging Trends in Real Estate? Europe [online]. Publikace London: PwC and the Urban Land Institute, 2015. [cit. 13.10.2015] Dostupný z <http://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/download-the-european-forecast.html> ISBN: 978-0-87420-265-6

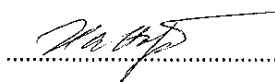
Podpis studenta:



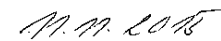
Datum:



Podpis vedoucího práce:



Datum:



### Prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „Ekonomický dopad právní regulace na realitní činnost a trh s nemovitostmi v České republice“ vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Olomouci dne. ....

Podpis .....

## Poděkování

Mé poděkování patří Mgr. Ing. Barboře Haltofové za vedení této práce, cenné rady a čas, který mi věnovala, dále také Mgr. Bc. Ondřeji Molinovi za jeho kritické připomínky a doporučení, která mi při tvorbě této práce velmi pomohla. Ráda bych také poděkovala týmu olomoucké pobočky Realitní kanceláře STING za jejich zájem, podporu a sdílení informací z realitního oboru.

# OBSAH

ÚVOD .....	3
1. TRH S NEMOVITOSTMI A REALITNÍ ČINNOST V ČR .....	4
1.1. Nemovitosti a realitní trh .....	4
1.1.1. <i>Specifika realitního trhu</i> .....	5
1.1.2. <i>Subjekty působící na českém realitním trhu</i> .....	6
1.1.3. <i>Vývoj českého realitního trhu</i> .....	8
1.1.4. <i>Aktuální trendy na tuzemském trhu nemovitostí</i> .....	12
1.2. Realitní činnost v ČR .....	14
1.2.1. <i>Vývoj legislativní regulace realitní činnosti v ČR</i> .....	14
1.2.2. <i>Evropské komunitární právo a realitní činnost</i> .....	15
1.2.3. <i>Současná pozice realitních zprostředkovatelů na trhu</i> .....	16
2. MOTIVY REGULACE VÝKONU REALITNÍ ČINNOSTI A TRHU S NEMOVITOSTMI V ČR .....	21
2.1. Problémy z pohledu spotřebitele .....	22
2.1.1. <i>Volný vstup subjektů na trh a nízká odbornost makléřů</i> .....	23
2.1.2. <i>Další nedostatky v ochraně klientů realitních kanceláří</i> .....	24
2.2. Problémy z pohledu realitních kanceláří a zprostředkovatelů .....	25
2.2.1. <i>Zprostředkovatelské smlouvy, konkurence a její projevy</i> .....	25
2.2.2. <i>Prestiž realitních makléřů a nízká důvěra spotřebitelů</i> .....	27
2.3. Problémy z pohledu státu .....	28
2.3.1. <i>Netransparentnost v oblasti daní</i> .....	29
2.3.2. <i>Švarcsystém</i> .....	30
3. NAVRHOVANÁ REGULACE VÝKONU REALITNÍ ČINNOSTI A JEJÍ OČEKÁVANÉ EFEKTY .....	32
3.1. Cíle a vývoj přípravy legislativních změn .....	32
3.1.1. <i>Varianty a výběr řešení</i> .....	33

3.2. Schválená opatření vedoucí k regulaci realitní činnosti.....	34
3.2.1. Zákon o realitním zprostředkování.....	34
3.2.2. Úprava živnostenského zákona a dalších předpisů.....	36
3.3. Analýza dopadů aplikace návrhu regulace realitní činnosti.....	37
3.3.1. Dopad na spotřebitele.....	37
3.3.2. Dopad na podnikatelské prostředí.....	38
3.3.3. Dopad na stát a veřejný sektor.....	39
3.3.4. Dopad na konkurenceschopnost.....	40
3.4. Finanční analýza dopadů regulace.....	40
3.4.1. Očekávané finanční náklady a přínosy pro soukromý sektor.....	41
3.4.2. Předpokládané finanční náklady a přínosy pro veřejný sektor.....	43
3.5. Očekávané změny na trhu s nemovitostmi v souvislosti se zavedením regulace realitní činnosti.....	44
3.5.1. Profesionalizace oboru realitního zprostředkování.....	45
3.5.2. Vývoj počtu realitních makléřů.....	46
4. DOTAZNÍKOVÁ ŠETŘENÍ ZAMĚŘENÁ NA REALITNÍ ČINNOST.....	48
4.1. Dotazníkové šetření MMR.....	48
4.2. Dotazník pro realitní zprostředkovatele.....	49
ZÁVĚR.....	51
RÉSUMÉ.....	52
SEZNAM PRAMENŮ A LITERATURY.....	53
SEZNAM ZKRATEK.....	59
SEZNAM GRAFŮ.....	60
SEZNAM TABULEK.....	61
SEZNAM PŘÍLOH.....	62

## ÚVOD

Česká republika je jednou z pěti zemí v Evropě, kde není regulována zprostředkovatelská činnost na trhu s nemovitostmi. Obchodní transakce s nemovitostmi tvoří významnou část české ekonomiky a odhaduje se, že realitní zprostředkovatelé se účastní asi poloviny všech obchodů s nemovitostmi u nás. Téma právní úpravy, která by nastavila podmínky pro výkon realitní činnosti je v tomto oboru diskutováno již několik let a v současné době je již schválen Návrh věcného záměru zákona o realitním zprostředkování.

Cílem této práce je analyzovat trh s nemovitostmi a realitní činnost v ČR a zjistit, jaká jsou rizika a případné problémy vyplývající z této situace. Následně bude zkoumána samotná chystaná právní úprava a její dopad na český trh s nemovitostmi. Záměrem je odhalit, jestli tyto změny skutečně cílí na identifikované problémy. Pokud ano, umožní nově nastavená pravidla odstranění těchto problémů a budou mít pozitivní dopad na dotčené subjekty, nebo naopak mohou jejich působení na trhu dále ohrozit?

K zodpovězení této otázky a naplnění cílů práce byla analyzována dostupná data z české ekonomiky a také dokumenty k připravované legislativě, byly provedeny výpočty předpokládaných finančních efektů regulace. Jako součást výzkumu bylo realizováno dotazníkové šetření, jehož úkolem bylo zjistit připravenost realitních zprostředkovatelů na plánované změny a také jejich očekávání.

## 1. TRH S NEMOVITOSTMI A REALITNÍ ČINNOST V ČR

První kapitola je koncipována jako úvod do problematiky a zaměřuje se na definici a popis základních pojmů a prostředí, ze kterého téma této práce vychází. Pojednává tedy o trhu s nemovitostmi a realitní činnosti jako jeho součástí.

Úvodní část kapitoly 1.1. je věnována trhu s nemovitostmi. Tento trh je zde nejdříve definován obecně, následně je zmíněna jeho struktura a specifika, se kterými se zde setkáváme. Text pokračuje stručným přehledem vývoje českého trhu s nemovitostmi v posledních letech a popisem jeho současné situace. Pojednání o trhu s nemovitostmi zde tvoří obecný základ pro následující část kapitoly, která se již zabývá konkrétními subjekty vystupujícími na trhu s nemovitostmi. Nejedná se tedy o kompletní analýzu všech aspektů spojených s realitním trhem, ale o popis prostředí sloužící k zařazení realitní činnosti do rámce (nejen českého) trhu s nemovitostmi.

V části 1.2. je věnována pozornost realitní činnosti v ČR, neboli činnosti poskytovatelů realitních služeb, jako subjektů působících na českém trhu s nemovitostmi. Realitní činnost je vymezena jak z pohledu české legislativy tak z pohledu evropského komunitárního práva, nechybí ani zmapování současné pozice realitních zprostředkovatelů na trhu s nemovitostmi v ČR.

### 1.1. Nemovitosti a realitní trh<sup>1</sup>

Trh s nemovitostmi je místem, kde dochází ke střetu nabídky a poptávky po nemovitostech. Na trh s nemovitostmi lze aplikovat i obecnou definici trhu podle Blažka, kdy je trh místem podléhajícím tržnímu mechanismu založeném na vzájemných vazbách nabídky, poptávky a ceny (Blažek 2002, s. 45). Dochází zde ke směně statků a služeb souvisejících s nemovitostmi. Co lze tedy považovat za nemovitost a jak ji lze definovat?

Začněme výkladem obecnějším, vycházejícím z ekonomických teorií, kde jsou nemovitosti obecně považovány za součást bohatství. Macmillanův slovník moderní ekonomie označuje za bohatství obecně vše, „*co má tržní hodnotu a může být směřeno za peníze nebo jiné komodity... každá forma bohatství se vyznačuje schopností generovat důchod, jenž představuje výnos z bohatství. Současná hodnota toku důchodu*

---

<sup>1</sup> V českém prostředí je jako synonymum pro pojem nemovitosti užíván termín reality. Zatímco český výraz nemovitost pochází z latinského slovesa *in movere* (nepohnout), výraz reality vychází z anglického *real estate property* (nemovitý majetek). Realitní trh je tedy v této práci synonymním označením pro trh s nemovitostmi.



*determinuje hodnotu dané zásoby bohatství*“ (Pearce 1995, s. 30). Z této definice vyplývá, že nemovitost díky schopnosti generovat důchod lze označit nejen za součást bohatství, ale také za jeho zdroj.

Z pohledu výrobních faktorů je nemovitost vnímána jako primární výrobní faktor – půda, ale také jako sekundární výrobní faktor – kapitál. Podle Janáčkové lze z hlediska funkce v ekonomickém systému za nemovitost považovat půdu a veškeré její součásti vedoucí k jejímu zhodnocení, ať už v půdě, či na ní (Janáčková 2004, s. 10).

V české legislativě jsou nemovitosti definovány jako „pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“ (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Pozemky a stavby jsou nám také známy z účetnictví, kde tyto dva druhy nemovitostí tvoří dvě samostatné skupiny v účtové třídě dlouhodobého majetku, kterou řadíme mezi aktiva.

Z předchozího výkladu pojmu nemovitost tak lze vyvodit, že realitní trh je specifickým prostředím, už jen díky samotné podstatě nemovitostí. K jeho jedinečnosti však přispívají i další faktory.

### ***1.1.1. Specifika realitního trhu***

V tomto místě vyzdvihnu hlavní znaky realitního trhu, které lze považovat za příznačné pro realitní trh. Patří mezi ně zvláštnosti dané podstatou nemovitostí, ale také právní regulace spojená s transakcemi na trhu s nemovitostmi, vysoké transakční náklady, tvorba cen a nízký počet účastníků na trhu.

Opřeme-li se o mikroekonomickou charakteristiku trhu s bydlením dle Janáčkové, která nahlíží na nemovitosti jako na vzácný statek s charakteristickými vlastnostmi (Janáčková 2004, s. 10) a využijeme-li již zmíněných výkladů pojmu nemovitosti, lze nemovitostem přiřknout následující typické vlastnosti:

- jsou imobilní, nepřemístitelné, jejich polohu lze označit za stabilní
- jsou jedinečné svou fyzickou povahou tj. technickým stavem, kvalitou a způsobem provedení, polohou
- lze je využít pro vlastní soukromé (k bydlení), podnikatelské (komerční) a speciální (školy, nemocnice) účely, jako dlouhodobou investici, nebo je prodat, pronajmout
- vyznačují se obvykle vyšší životností a vyšší hodnotou v porovnání s jinými statky a zbožím
- mají nízkou likviditu spojenou se zdlouhavým procesem směny a vysokými pořizovacími náklady.

S posledním bodem souvisí i další charakteristický znak realitního trhu. Nízká likvidita je totiž spojena se zdlouhavým procesem směny, jehož časová náročnost souvisí s tím, že alokování nemovitostí jako zdrojů je zpravidla regulováno státem nebo příslušnými místními či regionálními orgány samosprávy. Trh s nemovitostmi pracuje s dvojí poptávkou a nabídkou. Prvním typem je poptávka a nabídka týkající se nájmu a pronájmu, jejichž výsledkem je druh renty. Druhým typem je poptávka a nabídka vlastnictví nemovitosti, tedy jejich prodej a koupě. Vlastnictví nemovitosti a jeho převod stejně jako oblast pronájmů a nájmu jsou právně regulována. Jedná se především o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 265/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů a další.

Dalším znakem trhu s nemovitostmi, který je částečně důsledkem předchozích uvedených právních předpisů, jsou vysoké transakční náklady. Ty se mohou pohybovat mezi 5 – 10 % z ceny nemovitosti a zahrnují obvykle daň z nabytí (4 % ze zjištěné ceny nemovitosti), správní poplatky katastrálnímu úřadu, poplatky za právní služby a služby realitního zprostředkovatele.

Mezi další zvláštnosti na tomto trhu patří i tvorba cen nemovitostí, které jsou často odvozeny od cen realizovaných a mnohdy i cen pouze nabízených v minulosti. Pro realitní trh je také typický nízký počet účastníků na trhu, u nemovitosti je vždy jeden nabízející a počet poptávajících je omezen. Mimo nabízející a poptávající se však na realitním trhu pohybují i další subjekty, jejichž úloha a motivace pro působení na trhu jsou popsány v následující podkapitole.

### ***1.1.2. Subjekty působící na českém realitním trhu***

Hlavní skupiny na trhu s nemovitostmi tvoří především:

- nabízející – vlastníci nemovitostí (prodávající, pronajímatelé),
- poptávající – investoři, kupující, nájemci
- finanční instituce – banky (hypoteční banky a stavební spořitelny)
- orgány regulující trh – státní správa a samospráva
- zprostředkovatelé a poskytovatelé služeb – realitní zprostředkovatelé, právní kanceláře, notáři, odhadci, společnosti pro správu nemovitostí
- developeři – developer prodávající a dlouhodobě investující

U vlastníků nemovitostí (fyzické nebo právnické osoby, státu) je cílem v závislosti na účelu nemovitosti obecně maximalizovat přínos a minimalizovat náklady (ztráty), které jsou s držením a užíváním nemovitosti spojené.

Poptávající pak cílí na zhodnocení svých finančních prostředků vložených do nemovitosti (investoři) anebo na uspokojení svých potřeb (bydlení, prostory pro podnikání) a minimalizaci nákladů – nájemného (nájemci).

Banky jako účastníci trhu s nemovitostmi poskytují poptávající straně a developerům volné finanční prostředky formou úvěru, obvykle zajištěného financovanou nemovitostí. Toto zajištění je realizováno jako zástavní právo omezující vlastnická práva k nemovitosti. Cílem finančních institucí je přiměřený zisk z poskytnuté půjčky a navrácení zapůjčené částky ve sjednaném časovém období.

Mezi orgány státní správy a samosprávy se řadí mimo jiné katastrální úřad a finanční správa, stavební odbory a odbory územního plánování s místní působností. Katastrální úřad vede přesnou specifikaci nemovitostí, zaznamenává vlastnická práva a jejich omezení k daným nemovitostem. Finanční správa eviduje a kontroluje plnění daňových povinností (daň z nabytí nemovitosti, daň z nemovitých věcí). Svou roli ale hraje i Česká národní banka, která kontroluje původ prostředků použitých ke koupi nemovitosti a to konkrétně kontrolou „*plnění povinností stanovených zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění u povinných osob, vůči nimž vykonává dohled*“ (ČNB 2016). Cílem těchto orgánů (nevystupuje-li stát jako vlastník či nájemce) je tedy zamezit nezákonnému jednání a daňovým únikům.

Skupinou zprostředkovatelů zabývajících se realitní činností se budeme zabývat podrobněji v následujících podkapitolách, ze skupiny poskytovatelů služeb na tomto místě vhodné vyzdvihnout právníky, advokáty, notáře a odhadce, kteří jsou dnes často nedílnou součástí směny na trhu s nemovitostmi.

Developeři v zásadě sledují na trhu s nemovitostmi dva cíle. V obou případech realizují rozvojový projekt nemovitosti, v jednom případě však s úmyslem vlastnictví nemovitosti si zachovat a využít nemovitost jako dlouhodobou investici zajišťující tok příjmu, v druhém případě je úmyslem developera po dokončení projektu nemovitost prodat popřípadě pronajmout.

Obecně lze na základě popisu jednotlivých skupin konstatovat, že jejich cíle a motivy na realitním trhu mohou být odlišné až zcela rozdílné. Ještě předtím, než se text začne zabývat skupinou realitních zprostředkovatelů podrobněji (podkapitola 1.2

a následující), je vhodné doplnit informace o realitním trhu o situaci na českém trhu s nemovitostmi. Tyto informace zpřesňují představu o prostředí, ve kterém se tuzemští realitní zprostředkovatelé pohybují a to z pohledu vybraných ukazatelů: objemu hmotných fixních aktiv v české ekonomice, cen nemovitostí a vývoje úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

### ***1.1.3. Vývoj českého realitního trhu***

Ve svém komentáři k situaci na realitním trhu označuje Vlášek z ČSÚ realitní trh za významnou součást každé tržní ekonomiky, kterou lze zařadit mezi cyklické části trhu. Tento trh se výrazně podílel na světové finanční recesi v roce 2008, stejně jako na pokusech o její překonání. Po „*bouřlivém*“ vývoji českého realitního trhu v posledních dvaceti letech jej však lze považovat za konsolidovaný a funkční (Vlášek 2015, s. 8). V jakých objemech a cenách se obchodovalo shrnuje stručně následující text.

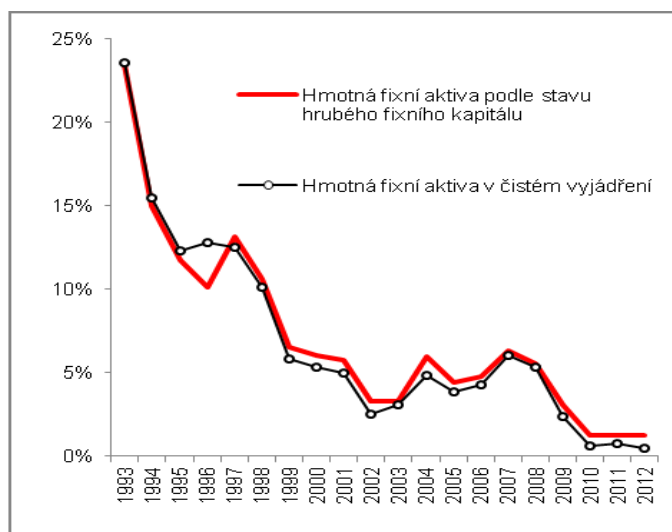
Jedním z ukazatelů, které demonstrují vývoj realitního trhu je stav hmotných fixních aktiv<sup>2</sup> v ekonomice. V ČR tvoří hmotná fixní aktiva 99,4 % z celkového objemu fixních aktiv. Jejich stav stoupl v období 1990-2012 celkem 6,2 krát na 16,417 bilionů korun čisté hodnoty v roce 2012. V hrubém vyjádření, které nezohledňuje odpisy, se jedná o 28,159 bil. korun. Podíl stavebních investic na celkových stavech na konci sledovaného období činil 13,914 bilionů korun (84,8 %). Tento trend v proporcích podílu stavebních investic na celkové hodnotě hmotných fixních investic má na našem území stálý charakter již od roku 1993. Nejvyšší přírůstky byly zaznamenány do roku 1998, v letech 2010-2012 byly naopak nejnižší (Dubská 2014, s.6).

Zmíněný vývoj demonstruje graf 1. Hodnoty na ose y vyjadřují procentuální přírůstek hmotných fixních aktiv v ČR, osa x udává časové období. Z grafu 1 je patrné, že nejvyšší přírůstek byl zaznamenán v roce 1993 ve výši 23,4 %, postupně klesal na 10% hranici v roce 1998. V letech 2004-2008 se držely přírůstky v průměru na 5,4 %. V letech 2010-2012 růst výrazně zpomalil až na hodnotu 1,2 % (Dubská 2014, s.7). Příčinu lze hledat ve ztrátě investičního potenciálu českého státu, absenci stavebních investic, svou roli ale hrály i rostoucí ceny v období 1994-1998. V období

---

<sup>2</sup> Hmotná fixní aktiva zahrnují stavební investice (obydlí, ostatní budovy a stavby), strojní investice a pěstovaná aktiva. Mezi fixní aktiva pak kromě fixních hmotných aktiv řadíme i finanční aktiva.

2010-2012 ceny nakumulovanou hodnotu hmotných fixních aktiv snižovaly (Dubská 2014, s.8).



Graf 1 Přírůstky stavu hmotných fixních investic (zdroj: ČSÚ)

U cen je nutno poznamenat, že v ČR neexistuje oficiální index cen nemovitostí (Dubská 2009, s.1). Tento fakt je způsoben především tím, že data o cenách jsou získávána Českým statistickým úřadem z podání příznání daně z nabytí spojené s převodem nemovitostí. Problém spočívá v tom, že zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytých věcí osvobozuje vybrané skupiny od povinnosti podávat příznání této daně. Jedná se například o nové byty (první úplatné převody) a prodeje bytů obcemi. Změnu do jisté míry přináší zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění. Ten nově upravuje povinnost katastru od 1.1.2014 evidovat cenové údaje a údaje pro daňové účely. Doposud byly data o ceně nemovitostí získávána z cen nabídkových, které se neshodovaly s cenami skutečně realizovanými.

Na našem území bylo možno pozorovat několik období výrazných změn cenové hladiny na trhu s nemovitostmi. Období růstu cen v letech 2002–2003 bylo spojeno s očekáváním dalšího cenového růstu po vstupu ČR do EU. Růst z let 2007-2008 je přičítán silné ekonomické konjunktře, která byla spojena mimo jiné s dynamickým růstem mezd, poklesem nezaměstnanosti a silnou poptávkou v ekonomice obecně. Příznivé podmínky v tomto období nastaly i na poli financování. V následujícím období ceny bytů klesaly v důsledku dopadu světové finanční krize<sup>3</sup>. Tento trend započal koncem roku 2008, první mírný nárůst cen nemovitostí byl zaznamenán až v letech

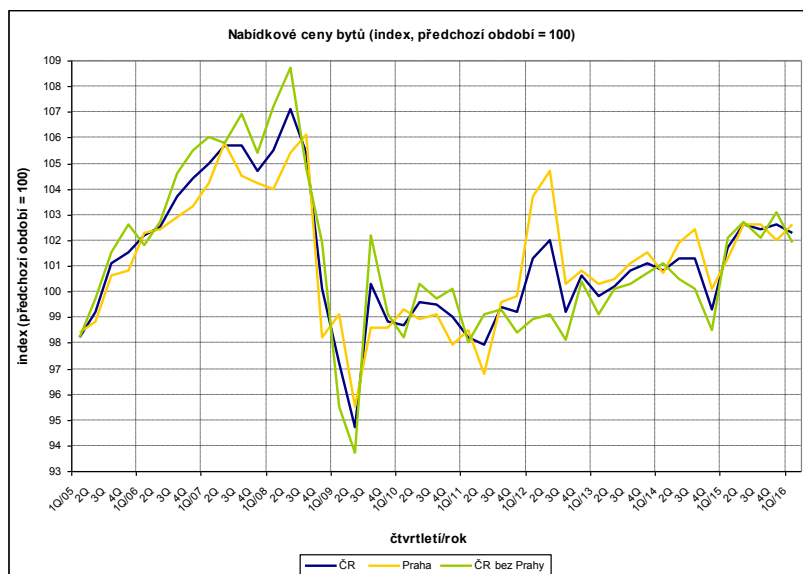
<sup>3</sup> Světová finanční krize z roku 2008 dopadla na všechna odvětví české ekonomiky, jedná se o komplexní téma, jehož analýza příčin a důsledků přesahuje rozsah této práce.

2013-2014. Tabulka 1 a graf 2 demonstrují vývoj cen na příkladu rezidenčních nemovitostí, konkrétně bytů.

rok	průměrné indexy ( 2010 = 100)				průměrné tempo růstu			
	nabídkových cen bytů		realizovaných cen bytů		nabídkových cen bytů		realizovaných cen bytů	
	ČR	Praha	ČR	Praha	ČR	Praha	ČR	Praha
2005	66,5	72,7	72,0	73,6	100,0	99,6	100,7	100,0
2006	72,4	77,9	78,0	78,3	103,2	102,7	103,4	103,0
2007	87,2	91,4	102,4	100,4	105,3	104,6	107,0	106,2
2008	107,2	108,4	119,8	116,5	104,5	103,4	102,5	102,6
2009	104,3	105,6	105,1	104,2	97,7	97,9	95,7	96,4
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	99,2	98,8	99,6	99,5
2011	95,1	93,6	99,8	98,3	98,7	98,6	100,1	99,7
2012	96,1	99,6	98,4	97,2	100,8	102,3	99,6	99,7
2013	97,2	103,1	98,0	98,1	100,5	100,9	100,0	100,4
2014	100,7	108,5	99,2	100,3	100,7	101,3	100,5	100,7
2015	106,9	116,1			102,3	102,1		

Tabulka 1 Indexy cen bytů (zdroj: ČSÚ)

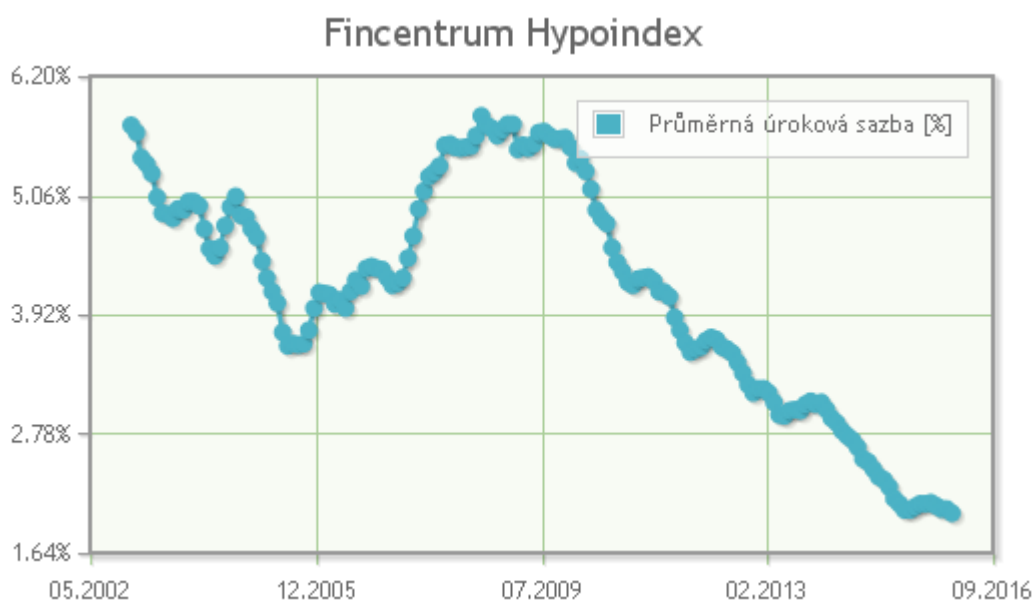
U tabulky 1 stojí za povšimnutí rozdíl cen v rámci pražského regionu a zbývajících částí ČR. Z dat je patrné, že do roku 2010 byly ceny v Praze mírně vyšší v porovnání s ostatními regiony, po roce 2010 jsou ceny bytů v hlavním městě naopak nižší než průměr v ostatních částech země. Tento trend lze vysvětlit rychlejším růstem cen v mimopražských regionech, ale také mírným nadhodnocením cen v Praze.



Graf 2 Nabídkové ceny bytů v období 2005-2016 (zdroj: ČSÚ)

Pro doplnění informace o trhu uvádím níže graf 3, který demonstruje vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Graf 3 zobrazuje Fincetrum Hypoindex, který hodnotí ceny hypoték v čase. Jedná se o vážené průměrné úrokové sazby, za které byly v daném měsíci poskytnuty nové hypoteční úvěry fyzickým osobám, vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů.

Vstupní data dodávají Hypoindexu Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, LBBW Bank, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka (Hypoindex vývoj 2016). Jedny z nejvyšších úrokových sazeb byly zaznamenány hned na začátku sledovaného období v lednu 2003 (5,74 %). Do července 2005 pak úrokové sazby mírně klesaly až k hranici 3,62 %. Následný růst úrokových sazeb se zastavil až počátkem roku 2009 a to na hranici 5,74 %. Od tohoto data doposud nebyl zaznamenán růst úrokových sazeb, v září 2011 klesly sazby pod úroveň 4 %, aktuálně dostupná data z února 2016 dosáhly rekordního minima ve sledovaném období – hodnoty 2,02 %. Toto období je rekordní i v jiném ohledu. O měsíc dříve v lednu 2016 byla zaznamenána Hypoindexem nejvyšší průměrná výše poskytnutých hypoték: průměrná výše poskytnutého úvěru na bydlení dosahovala výše 2 138 995 korun.



Graf 3 Fincetrum Hypoindex (zdroj: Hypoindex.cz)

Uvedená aktuální data z českého realitního trhu tedy signalizují mírný růst cen, nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. Ty podporují chuť domácností investovat do nemovitostí. O čem ale tato data vypovídají? Jaká je situace české ekonomiky obecně? Jak je vnímán realitní trh a jaké jsou v současnosti jeho limity?

#### ***1.1.4. Aktuální trendy na tuzemském trhu nemovitostí***

Dle údajů Českého statistického úřadu dosáhl český hrubý domácí produkt v roce 2015 osmiletého maxima a vzrostl o 4,3 %. Co se týče inflace, ta se oproti předchozímu roku v roce 2015 snížila na 0,3 %. Také obecná míra nezaměstnanosti očištěná od sezónních vlivů vykazovala v únoru 2016 nejnižší hodnoty od roku 2008 a to 4,6 % (Míry zaměstnanosti, nezaměstnanosti a ekonomické aktivity 2016).

Nezávislá realitně poradenská společnost Professional, s.r.o., zabývající tvorbou analýz realitního trhu hodnotí trh rezidenčních nemovitostí v loňském roce takto: „ ... pokračuje zvýšená poptávka po nových bytech. Developeri na to reagují výstavbou dalších rezidenčních projektů a také zvyšováním ceny za m<sup>2</sup> prodejní plochy. Poptávka po pozemcích na další výstavbu vysoce převyšuje současnou nabídku... Zvyšuje se také cena vstupů, zejména u stavebních prací. ... Velký zájem je také po menších bytech na investici“ (Professionals s.r.o. 2016a).

Tatáž společnost provedla i analýzu trhu s komerčními nemovitostmi za rok 2015 založenou na údajích ČSÚ a vlastním pozorování trhu. Výsledky za uvedený rok jsou i v tomto segmentu velmi pozitivní a navazují na roky 2013 a 2014, kdy komerční investice do nemovitostí rostly. Rok 2015 překonal ten předchozí o 35 %, celkový proinvestovaný objem investic do komerčních nemovitostí se dostal nad hodnotu pětiletého průměru o 53 %. V tomto roce převažoval sektor maloobchodu, zmínit je potřeba i prodej budovy Palladia v Praze 1 za cca. 570 mil. eur jako jednu z nejvýznamnějších investic tohoto roku (Professionals s.r.o. 2016b).

Výhled pro následující období a rok 2016 je z pohledu odborníků z Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí<sup>4</sup> stále pozitivní. Za limity rozvoje trhu jsou považovány nestabilita legislativy a limitování tuzemského trhu s nemovitostmi velikostí domácí ekonomiky. Mezi nedostatky je často zmiňována nedostatečná odbornost a profesionalita realitních zprostředkovatelů a obecně netransparentnost obchodů

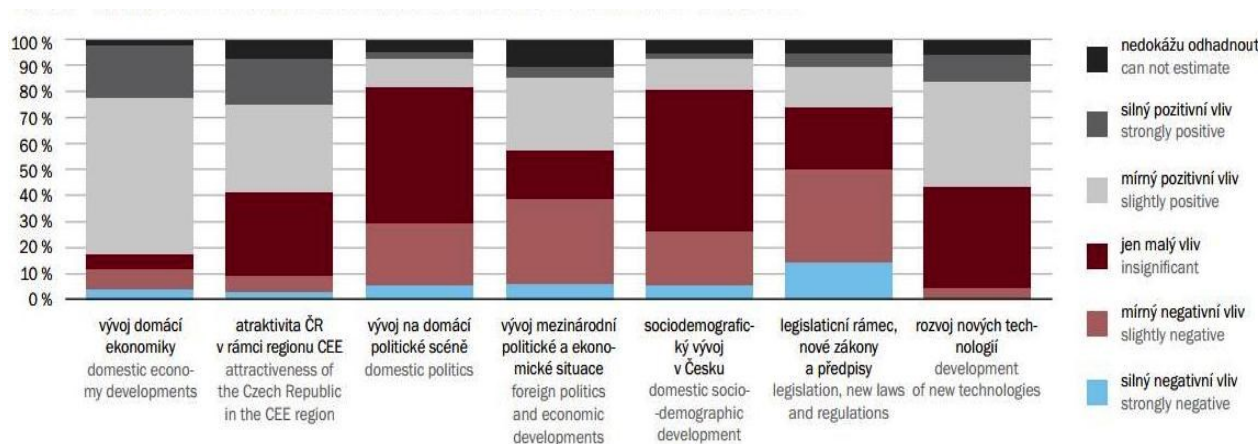
---

<sup>4</sup> Tato asociace se zabývá mimo jiné i průzkumem realitního trhu. Zde uvedené informace pocházejí z publikace Trend report 2015, která je založena na odborné diskusi členu ARTN, jejich vlastních analýzách a prognózách budoucího vývoje.



související jak s informacemi prezentovanými médii k realitnímu trhu, tak i se schvalovacími procesy ze strany státní správy (Trend report 2014, s.10-13).

Graf 4 čerpá z průzkumu ARTN zobrazuje nejčastěji uváděné externí faktory na realitním trhu u nás a jejich vliv na vývoj trhu v letech 2015 a 2016.



Graf 4 Prognóza vlivu externích faktorů na realitní trh v ČR v letech 2015 a 2016 (zdroj: ARTN)

Nejvýznamnější pozitivní vliv na tuzemský trh s nemovitostmi je přisuzován vývoji domácí ekonomiky a atraktivitě ČR v rámci regionu střední a východní Evropy, rozvoj nových technologií je vnímán jako mírně pozitivní. Nejméně je realitní trh dle tohoto průzkumu ovlivněn sociodemografickým vývojem v Česku a vývojem na domácí politické scéně. Nejsilnější negativní vliv pak vidí členové ARTN v legislativním rámci, nových zákonech a předpisech.

Nedostatky v legislativě zmiňuje i Vlášek, který upozorňuje na dlouhodobé obtíže, které provázejí proces přípravy a realizace staveb. Konkrétně vyzdvihuje problematiku územního rozhodování, vydávání stavebních povolení, posuzování vlivu staveb na životní prostředí a organizaci veřejných zakázek. Řešení vidí ve vytvoření jednoho zastřešujícího místa, které by koordinovalo tyto činnosti a zastřešovalo problematiku stavění a veřejných investic (Vlášek 2015, s.8).

Co se změn v legislativě týče, očekává realitní trh v letošním roce významné změny v jiné než stavební oblasti. Vláda počátkem roku schválila Věcný záměr zákona o realitním zprostředkování. O tom, kdo jsou realitní zprostředkovatelé, o jejich významu a postavení na realitním trhu pojednává následující podkapitola 1.2.

## 1.2. Realitní činnost v ČR

Obsahová náplň realitní činnosti jako živnosti volné je u nás definována živnostenským zákonem jako: „*nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, ... správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, ...*“ (Obsahová náplň živnosti volné 2013).

Českým realitním zprostředkovatelům je vytýkána chybějící odbornost, profesionalita i transparentnost. Konkurenceschopnost tuzemských realitních makléřů a poradců je na evropském trhu velmi malá (MMR 2015a, s. 7). Příčinu je možné hledat mimo jiné i v legislativní úpravě a to nejen naší, ale i ostatních evropských zemí, které zařadily profesi realitních zprostředkovatelů mezi ty regulované. Ačkoliv realitní činnost ve smyslu zprostředkování prodeje a nákupu, případně pronájmu nemovitostí má na našem území dlouholetou historii, není v současné době vstup do tohoto odvětví podmíněn splněním jiných než všeobecných podmínek pro získání volné živnosti. Z Analýzy současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří vypracované Ministerstvem pro místní rozvoj vyplývá, že realitní zprostředkovatelé se účastní asi poloviny obchodních transakcí s nemovitostmi (MMR 2015a, s.55). Uvážíme-li data z realitního trhu prezentovaná výše, především ceny nemovitostí a jejich podíl na hmotných fixních aktivech v tuzemsku, je záměr činnost realitních zprostředkovatelů regulovat snadno obhajitelný.

Zbývající část první kapitoly se zabývá stručným vývojem realitní činnosti v ČR z pohledu legislativy, vymezí ji z pohledu evropského komunitárního práva a shrne současnou pozici realitních zprostředkovatelů na trhu.

### ***1.2.1. Vývoj legislativní regulace realitní činnosti v ČR***

Již za První republiky byly převzaty rakousko-uherské normy, které upravovaly provozování činnosti soukromého zprostředkování koupě, prodeje a směny realit jakož i práv k nim se vztahujících. Soukromé zprostředkování bylo upraveno císařským patentem č. 227/1859 a živnostenským řádem, který v této podobě platil až do r. 1966. Od roku 1925 také nabyt účinnosti zákon 203/1925 Sb., který ve smyslu živnostenského řádu klasifikoval tuto činnost jako koncesovanou. Zájemci o provozování této živnosti tak kromě všeobecných podmínek (svěprávnost, trestní bezúhonnost) museli doložit i „spolehlivost“ a „průkaz dostatečného vzdělání jakož i odborné způsobilosti“.

Minimální požadované vzdělání bylo doloženo vysvědčením o úspěšném vchození poslední třídy měšťanské školy, odborná způsobilost poté pětiletým zaměstnání v podniku úředně povoleném k soukromému zprostředkování nebo sedmiletou praxí v jiném podniku, kde bylo možno získat stejné dovednosti. Během druhé světové války bylo nařízením živnostenské podnikání dočasně omezeno. Následující režim pak omezil podíl soukromého vlastnictví na minimum a zároveň prakticky znemožnil soukromě podnikat.

Živnostenské podnikání se dočkalo znovuzrození až se zákonem č. 455/1991 Sb., kdy zprostředkování obchodů s nemovitostmi sice nebylo definováno přímo jako realitní činnost, ale bylo provozováno jako volná živnost pod jinými činnostmi jako na příklad obchodní či zprostředkovatelská činnost. Tento nedostatek byl napraven v roce 2000 nařízením vlády č. 469/2000 Sb., které definuje realitní činnost a obsahovou náplň této činnosti následovně: *„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, pokud jsou pronajímatelem poskytovány jiné než základní služby zajišťující řádný provoz těchto prostor. Obsahem živnosti není správa a údržba nemovitostí pro třetí osoby (pokud tato není vázána na vlastnictví nemovitostí), krátkodobé ubytování osob v bytech, rekreačních objektech...“* (Obsahová náplň živnosti volné 2013). Ani zde se zákonodárci neinspirovali regulacemi z počátku minulého století a realitní činnost zůstala zachována jako živnost volná.

Poslední změna nastala v roce 2008, kdy byla realitní činnost novelou živnostenského zákona č. 130/2008 Sb. sloučena s další činností s nemovitostmi související a zaevidována v seznamu volných živností pod č. 58 jako *„realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“* (Obsahová náplň živnosti volné 2013). K tomu, aby fyzická osoba získala živnostenské oprávnění k provozování této činnosti (a jakékoliv volné živnosti) musí splnit podmínku plnoletosti, způsobilosti k právním úkonům a bezúhonnosti, uhradit správní poplatek ve výši 1000,- Kč.

### ***1.2.2. Evropské komunitární právo a realitní činnost***

Evropská unie neukládá členským státům povinnost realitní činnost regulovat. Přesto 18 evropských států tuto činnost zařadilo mezi regulované profese a upravilo její výkon zákonem či jiným právním předpisem. Regulace profesí je řešena Směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2005/36/ES o uznávání odborných kvalifikací ve znění

Směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2013/55/EU, kterou se předchozí směrnice mění (MMR 2015a, s. 41).

Realitní činnost je dále upravená normou **EN 15733 Realitní činnost – Požadavky na poskytování realitních služeb** z roku 2010 (MMR 2015a, s.41). Tato norma byla vytvořena Evropskou komisí pro normalizaci (CEN – Comité européen de normalisation). CEN sdružuje 33 evropských zemí, je jednou ze tří organizací pro standardizaci norem, které jsou oficiálně uznány Evropskou unií a Evropským sdružením volného obchodu (EFTA – European Free Trade Association). Normy z dílny Evropské komise pro normalizaci jsou dobrovolně přejímány a implementovány do národní legislativy členů. V ČR byla norma týkající se realitních služeb převzata a vydána pod označením ČSN EN 15733, do národních právních předpisů doposud včleněna nebyla (MMR 2015a, s.115). Norma se zabývá následujícími body:

- základní pojmy (realitní makléř a obsah jeho profese)
- procesní řízení vztahů mezi realitním zprostředkovatelem a klientem (vztah mezi klientem a makléřem, mezi prodávajícím a kupujícím)
- způsob nakládání s finančními prostředky klientů (oddělené účty pro finance klientů a provozní finance)
- profesní způsobilost a kompetence realitního zprostředkovatele (složení odborné zkoušky a minimálně 12 měsíců praxe)
- pojištění odpovědnosti za škodu
- postup pro vyřizování stížností
- etický kodex.

V rámci Evropy se významnou měrou podílí na unifikaci pravidel a zvýšení kvality realitních služeb mezinárodní profesní organizace sdružující realitní profese **CEPI (Conseil européen des Professions immobilières)** se sídlem v Bruselu. Ta sice není zřizována Evropskou unií, ale sdružuje pouze organizace z jejích členských států (s výjimkou Norska a Švýcarska). V současnosti sdružuje 32 organizací z 22 zemí včetně ČR, kterou reprezentuje Asociace realitních kanceláří ČR (Member associations 2016).

### ***1.2.3. Současná pozice realitních zprostředkovatelů na trhu***

Dle údajů ČSÚ v roce 2014 působilo na českém trhu 14 567 realitních makléřů (MMR 2015b, s.82). Počtem obyvatel na jednoho makléře se tak řadí Česká republika

s nejnižším číslem mezi ostatními státy Evropy na první místo. Přehled přináší tabulka 2. Na jednoho realitního zprostředkovatele tak připadá 747 obyvatel, v roce 2013 dokonce pouhých 688 obyvatel. U našich sousedů to bylo za rok 2013 několikanásobně více: na Slovensku 3 607, v Polsku 3 792, v Rakousku 2 801 a v Německu dokonce 6 694 obyvatel na jednoho realitního makléře (MMR 2015a, s.11). Ve všech těchto zemích je realitní činnost upravena alespoň částečně zákonem.

Dle odhadů Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR) se v tuzemsku zabývá realitní činností asi tři až pět tisíc funkčních realitních kanceláří a agentur (ARK 2016), které podnikají jako právnické osoby nejčastěji jako společnosti s ručením omezeným, případně jako akciové společnosti, Další hojně zastoupený způsob podnikání v realitní činnosti je podnikání jako fyzická osoba respektive osoba samostatně výdělečně činná.

Země	Počet realitních zprostředkovatelů v zemi	Počet obyvatel na jednoho realitního zprostředkovatele
Ceská republika	15 300	688
Maďarsko	10 000	991
Irsko	4 200	1 088
Itálie	50 000	1 189
Finsko	4 500	1 189
Španělsko	35 000	1 334
Slovinsko	1 450	1 355
Švédsko	6 300	1 517
Belgie	6 500	1 716
Dánsko	3 000	1 870
Lotyšsko	900	2 498
Francie	25 000	2 617
Portugalsko	4 000	2 677
Švýcarsko	3 000	2 680
Nizozemsko	6 000	2 796
Rakousko	3 000	2 801
Norsko	1 600	2 932
Slovensko	1 500	3 607
Polsko	10 150	3 792
Rumunsko	5 000	3 920
Litva	695	4 598
Německo	12 000	6 694
Spojené království	-	-

Tabulka 2 Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy ve vybraných zemích Evropy (zdroj: MMR)

Tyto subjekty ať už právnické či fyzické osoby se dobrovolně sdružují do profesních organizací. Nejznámější asociací s nejdelší tradicí u nás je ARK ČR. Ta je se svými 360 členy profesní organizací sdružující realitní makléře, správce nemovitostí, dražebníky a další profesionály. Působí na českém trhu s nemovitostmi od

roku 1991. Tato asociace pořádá pro členy i nečleny množství vzdělávacích kurzů, zasazuje se o zavedení zákona o realitním podnikání a v neposlední řadě poskytuje odborné informace veřejnosti (ARK 2016). Po vzoru ARK ČR vznikly i další organizace s cílem zvyšovat odbornost poskytovatelů realitních služeb, shromažďovat data o trhu s nemovitostmi, nastolit rovné podmínky pro výkon realitní činnosti a podpořit rozvoj realitní činnosti ať už s regionální nebo celorepublikovou působností. Mezi nejznámější patří Realitní komora české republiky a Česká komora realitních kanceláří, které vznikly v letech 2008 a 2009. Členství v těchto organizacích je dobrovolné, obvykle je zpoplatněno a členové se zavazují dodržovat společný etický kodex, případně jiné postupy a normy chování.

Kromě fyzických a právnických osob podnikajících pod svou vlastní značkou nebo pod svým vlastním jménem se na trhu staly populárními realitní franchisové systémy. Franchising spočívá v tom, že „*franchisor nabízí franchisantům podnikatelský koncept "na klíč" a "balík" služeb pro úspěšné vybudování a řízení franchisových podniků. Každý z nich dělá to, co nejlépe umí. Franchising je tedy "Partnership for profit", založený na dělbě práce a specializaci mezi poskytovatelem a příjemcem franchisy. Základní myšlenkou franchisingu je jednou vytvořený podnikatelský systém nebo koncept "na klíč" x krát prodat. Tím je franchisový systém ve své podstatě předurčen pro další expanzi - na národní, ale i mezinárodní úrovni*“ (Franchisové systémy 2012). Česká asociace franchisingu uvádí ve svém seznamu franchisových systémů z oblasti realitních služeb pět zástupců (Seznam franchisových systémů 2016), na trhu jich je však rozhodně více. Tento systém uspokojuje potřebu pokrytí více regionů pobočkami realitní společnosti s menšími náklady, než při klasické expanzi společnosti. Využívá tak místní znalosti trhu a kapitálu franchisanta, na oplátku franchisor přináší zázemí mateřské firmy a know-how.

Následující tabulka 3 shrnuje informace o šesti realitních kancelářích, které zveřejnily údaje o svém obratu, hodnotě prodaných nemovitostí a další data za rok 2015. Uvedené realitní kanceláře byly vybrány na základě dostupnosti informací, týdeník Ekonom je označil jako všeobecně známé a vlivné kanceláře na českém trhu (Filipová 2016b, s.8).

RK Svoboda & Williams založená v roce 2000 Prokopem Svobodou a Marion Williams se zaměřuje především na nadstandartní byty a domy v Praze a Brně (Filipová 2016b, s.9). V datech, které kancelář poskytla vyniká především vysoký obrat vypočítaný na 1 makléře za rok 2,8 mil. korun. Společnost M&M Reality působí na trhu

od roku 2005, jejím v současné době jediným akcionářem je Petr Morcinek. Jeho makléři zobchodovali v roce 2015 nemovitosti v hodnotě 20,1 mld. korun, přičemž průměrná provize realitní kanceláře byla přibližně mezi třemi a šesti procenty (Filipová 2016b, s. 10). Firma RE/MAX pochází z USA, v ČR je jediným majitelem master franchisy David Krajný, společnost u nás nabízí realitní franchisu od roku 2005. Jediným vlastníkem dalšího zástupce realitních kanceláří – společnosti Sting je Martin Zaremba, který založil společnost v roce 1997. V rámci srovnání vybraných kanceláří vyniká nejvyšším obratem na jeden zpracovaný obchodní případ. Společnost Next Reality vznikla v roce 2006, od počátku jejího působení jsou jedinými akcionáři společnosti Robert Hanzl a Roman Vlasák. Posledním srovnávaným subjektem je společnost Maxima Reality s tradicí na českém trhu od roku 1996, od roku 2014 majetkem developerské skupiny Finep Holding. Vysoký podíl zpracovaných obchodních případů na makléře vysvětluje ředitel společnosti Vladimír Zuzák tím, že společnost stojí na jiném systému než ostatní realitní kanceláře a na jednom obchodním případě prodeje pracuje až sedm lidí (Filipová 2016b, s. 13)

ÚDAJE O VYBRANÝCH REALITNÍCH KANCELÁŘÍCH ZA ROK 2015						
Realitní kancelář	Svoboda & Williams	M&M Reality	RE/MAX	Sting	Next Reality	Maxima Reality
Počet realizovaných obchodů	1500	24117	10335	3000	2000	1027
Hodnota prodaných nemovitostí	2,5 mld. Kč	20,1 mld. Kč	15 mld. Kč	2,5 mld. Kč	2 mld. Kč	2,04 mld. Kč
Obrat	112 mil. Kč	780 mil. Kč (realitní část), 1121 mil. Kč (celý holding)	543 mil. Kč	275 mil. Kč (realitní a investiční skupina)	100 mil. Kč	nezveřejňují
Počet makléřů	40	2500	1200	200	300	25
Počet kanceláří	2	185	113	34	41	2
Obrat na makléře	2,8 mil. Kč	448.400 Kč <sup>5</sup>	452.500 Kč	1,375 mil. Kč	333.333 Kč	-
Obrat na obchodní případ	74.666 Kč	46.482 Kč	52.540 Kč	91.666 Kč	50.000 Kč	-
Obchodních případů na makléře	37,5	9,6	8,6	15	6,7	41,1

Tabulka 3 Údaje o vybraných realitních kancelářích za rok 2015 (zdroj: Filipová 2016, vlastní výpočty)

<sup>5</sup> Údaje o obratu na makléře i obratu na obchodní případ jsou vyčísleny z obratu celého holdingu

Z těchto údajů nelze vyvodit paušalizující tvrzení o výkonnosti realitních makléřů na českém trhu, jsou pouze příkladem objemu zpracovaných obchodních případů u vybraných realitních společností.

Trh s nemovitostmi má v ČR dlouhou historii a zároveň je významnou součástí české ekonomiky. Je specifický díky povaze nemovitostí a vysokým transakčním nákladům. Na trhu se pohybuje množství subjektů, nejvýznamnější skupinou jsou pro tento výzkum realitní zprostředkovatelé. V současnosti totiž není výkon realitní činnosti v tuzemsku nijak regulován. Důsledkem je vysoký počet realitních makléřů, neodborně poskytované realitní služby a mnoho dalších.



## 2. MOTIVY REGULACE VÝKONU REALITNÍ ČINNOSTI A TRHU S NEMOVITOSTMI V ČR

Na předchozí kapitolu, která slouží jako základ pro orientaci na trhu s nemovitostmi a v realitní činnosti, navazuje druhá kapitola, jejímž cílem je definovat hlavní problémy současného realitního trhu z pohledu tří skupin – příjemců služeb realitních zprostředkovatelů (spotřebitelů), poskytovatelů realitních služeb a státu. Tyto problémy jsou považovány za hlavní motivy plánované regulace oblasti realitní činnosti. Mimo samotnou identifikaci problémů jsou uvedeny i návrhy možných řešení, které byly aplikovány v jiných státech.

Přesto, že se od devadesátých let úroveň poskytovaných služeb, přístup i vzdělanost makléřů změnil (Ekonom 2016, s.14). Odbornost a profesionalita poskytovatelů realitních služeb je vzhledem k nulovým požadavkům na vzdělání realitních makléřů však stále diskutabilní. Stejně tak od devadesátých let stoupl počet realitních makléřů a s tím také pravděpodobnost selhání těchto subjektů. Mezi mediálně známé odstrašující případy z posledních let patří například společnost Mexx Reality působící na našem trhu na základě franchizových smluv. Byla obviněna ze zadržování prostředků klientů po nepřiměřeně dlouhou dobu. Dnes je společnost v likvidaci. Z větších společností s celostátní působností ještě uvedeme společnost Prolux, které byla v roce 2012 udělena pokuta Českou obchodní inspekcí ve výši 5 milionů korun za porušení zákazu užívání nekalých praktik při uzavírání smluv na prodej nemovitosti. Medializovány byly i případy menších realitních kanceláří, které připravily své klienty v letech 2011 až 2013 o desítky milionů korun: realitní kancelář Rekin z Ostravy, jejíž majitelé byli odsouzeni k vězení za zpronevěru 36 milionů korun svých klientů určených na nákup nemovitostí a realitní kancelář Styl, která zpronevěřila 21 milionů korun za prodej nemovitostí svých klientů.

V ČR neexistují přesné údaje o počtu soudních sporů vedených mezi klienty a realitními zprostředkovateli, je však jasné, že volný vstup do odvětví a nulové požadavky na profesní způsobilost realitních společností a makléřů mohou být zdrojem řady problémů, které negativně ovlivňují jak spotřebitele jako klienty realitních kanceláří tak samotné realitní zprostředkovatele. Organizace sdružující realitní zprostředkovatele v čele s ARK ČR již několik let podporují vznik zákona, který by činnost realitních zprostředkovatelů reguloval. Jejich snahy byly podpořeny

Hospodářským výborem Poslanecké sněmovny parlamentu České republiky již v únoru 2011, kdy hospodářský výbor požádal Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), aby ve spolupráci s dalšími ministerstvy zpracovalo Analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Tato analýza, předložená výboru o rok později se stala jedním z východisek pro tvorbu legislativy v této oblasti.

## **2.1. Problémy z pohledu spotřebitele**

Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení zpracovaný MMR ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu, Ministerstvem financí a ministerstvem spravedlnosti identifikuje pět hlavních problémů z pohledu klienta realitní kanceláře (spotřebitele):

- volný vstup subjektů na trh,
- nízká odborná kvalifikace a chybějící zkušenosti,
- absence definice rozsahu poskytovaných služeb,
- nakládání s finančními prostředky klientů,
- absence povinnosti pojištění (MMR 2012, s.35).

Tyto problémy přispívají k nízké důvěře spotřebitelů, která negativně ovlivňuje realitní kanceláře. Klient, který se rozhodne prodat či koupit nemovitost ve spolupráci s realitním zprostředkovatelem očekává především profesionální a odborné služby, právní jistoty a rychlý a bezproblémový průběh obchodu za adekvátní cenu – odměnu zprostředkovatele. Spotřebitelé se rozhodují pro spolupráci s realitní kanceláří na základě vlastních zkušeností, referencí z okolí či doslechu, svou roli hrají i medializované kauzy a obecně informace z médií.

Analýza MMR uvádí odhad, dle kterého téměř polovina všech realitních transakcí u nás mimo realitní kanceláře. V porovnání se západní Evropou je u nás realizováno prostřednictvím zprostředkovatele zhruba o 20 % méně obchodů. Ve Švédsku, Irsku nebo na Kypru dosahuje podíl realitních transakcí realizovaných přes realitního zprostředkovatele až 90 % (MMR 2012, s.47). Mezi hlavní příčiny tohoto stavu lze zařadit volný vstup realitních makléřů na trh a jejich nedostatečná odbornost a také ochrana klientů realitních kanceláří.

### **2.1.1. Volný vstup subjektů na trh a nízká odbornost makléřů**

Realitní činnost a správa nemovitostí jako živnost volná bez požadavků na praxi a odbornost žadatele o živnostenského oprávnění se může zdát jako velmi atraktivní obor, pro mnohé s vidinou snadného a vysokého výdělku. Spolumajitel jedné z pražských realitních kanceláří RE/MAX Daniel Kotula uvádí, že kvalifikovaní makléři si mohou měsíčně vydělat i více než 100 tisíc korun (Ekonom, 8, s. 11). Podmínkou je schopnost uzavřít obchod. Dá se říci, že českému realitnímu makléři vystačí být dobrým obchodním zástupcem (zprostředkovatelem), aby na realitním trhu obstál. Realitní transakce však nepatří mezi klasické obchody, průměrná doba realizace je okolo 3 měsíců - dle typu nemovitosti.

Z pohledu normy ČSN EN 15733 by se měl realitní makléř orientovat v následujících oblastech:

- základní přehled o realitním trhu (základní pojmy, ekonomická situace, nabídka a poptávka na trhu s nemovitostmi )
- základy marketingu, komunikačních a obchodních dovedností
- základní principy a proces financování nemovitostí
- odhad tržní ceny nemovitostí
- právo, předpisy a normy týkající se nemovitostí a oblasti působnosti realitního makléře (přibližně 42 právních norem souvisejících s výkonem realitní činnosti)
- zpracování obchodní dokumentace
- základy stavebnictví (konstrukce staveb, jejich údržba, životnost stavebních materiálů, porozumění stavebně - technické dokumentaci), orientace v katastrálních a geodetických mapách (MMR 2012, s.12)

Regulace volného vstupu do odvětví a zavedení podmínky doložení odborné kvalifikace nebo prokazatelné praxe v oboru by tak přispěla ke snížení rizika ohrožení hladkého průběhu realitní transakce a k větší spokojenosti spotřebitele. Ten se obrací na realitního makléře jako na odborníka, který ho provede procesem prodeje nebo nákupu nemovitosti se všemi zákonem vyžadovanými náležitostmi. Při zavedení regulace lze také očekávat zvýšení společenské prestiže realitních makléřů v očích veřejnosti. V současnosti si realitní makléři nestojí zřejmě příliš dobře, anketa mezi

headhuntery provedená týdeníkem Ekonom počátkem roku 2016 zařadila realitní makléře mezi pět profesí, kterými Češi nejvíce opovrhují (Vokurková 2016, s.8).

### ***2.1.2. Další nedostatky v ochraně klientů realitních kanceláří***

Kromě fundovaného přístupu a odbornosti očekává spotřebitel při realitní transakci od makléře také jasně definovaný rozsah poskytnutých služeb, zajištění ochrany finančních prostředků a také převzetí částečné odpovědnosti za realizaci transakce. Pro zprostředkování realitní transakce mezi prodávajícím a kupujícím v naší legislativě neexistuje žádná bližší definice. Rozsah služeb je obvykle definován více či méně přesně ve zprostředkovatelské smlouvě mezi klientem a realitní kanceláří. Náležitosti této zprostředkovatelské smlouvy rovněž nejsou nikde v zákoně zakotveny. Realitní kanceláře se setkávají s neochotou klientů podepisovat jakékoliv smlouvy. U spolupráce bez smluvního ošetření pak musí klient počítat s problémy u reklamací (ne)poskytnutých služeb. Stejně tak může být obtížné reklamovat služby, které jsou ve zprostředkovatelské smlouvě definovány obecně anebo nedostatečně.

Dalším významným tématem v oblasti ochrany klienta realitní kanceláře je nakládání s finančními prostředky klientů. Kauzy zpronevěr finančních prostředků klientů realitních kanceláří z úvodu kapitoly byly i díky jejich medializaci dostatečně odstrašujícími případy pro mnoho klientů. K úschově finančních prostředků lze využít advokátní, notářskou a bankovní úschovu, které jsou dnes pro mnohé standardem, často jsou však zpoplatněny nad rámec zprostředkovatelské provize realitní kanceláře. Mnozí realitní zprostředkovatelé nabízejí v rámci svých služeb bezplatnou úschovu peněžních prostředků v realitní kanceláři. Realitní kanceláře pak mohou využít prostředky klientů na provoz kanceláře a jiné podnikatelské výdaje, protože zákon jim neukládá povinnost držet finance klientů na oddělených účtech. Důsledky špatného hospodaření realitních společností v podobě exekucí a insolvenčních řízení ve většině případů pro věřitele (klienty RK) nevedou k plné náhradě jejich škod.

Chybějící povinnosti profesního pojištění realitních zprostředkovatelů je zdrojem dalších rizik pro spotřebitele. Poskytování neúplných a nepravdivých informací, zamlčení důležitých skutečností o nemovitosti ze strany zprostředkovatele negativně ovlivňují cenu nemovitosti a ohrožují realizaci obchodní transakce. Zprostředkovatelé, kteří přebírají od nabízejících klíče od nemovitosti, dokumentaci a listiny k nemovitosti, provádějí prohlídky bez přítomnosti vlastníka objektu mohou svým jednáním úmyslně ale i nevědomky poškodit účastníky obchodu. Příkladů je mnoho: nezajištění objektu

po prohlídce nemovitosti s poptávajícími a jeho následné vykradení či poškození, ztráta klíčů nebo originálů dokumentace k nemovitosti, nedostatky ve smluvní dokumentaci (rezervační , kupní smlouvy) a mnoho dalších. Pojištění profesní odpovědnosti za škodu a pojištění realitní kanceláře proti úpadku je pro subjekty podnikající v realitní činnosti dobrovolné. V české legislativě ovšem není povinnost profesního pojištění ojedinelá. Zákon ji stanovuje například u profese pojišťovacího agenta nebo makléře, advokáta, architekta a daňového poradce. Povinnost pojištění proti úpadku mají v ČR cestovní kanceláře a od r. 2011 také pracovní agentury.

## **2.2. Problémy z pohledu realitních kanceláří a zprostředkovatelů**

Problémy subjektů poskytujících služby v oblasti zprostředkování realitních transakcí v tuzemsku úzce souvisí s problémy definovanými v předchozí podkapitole. Nízká důvěra spotřebitelů a vysoký počet realitních makléřů na obyvatele mají zásadní dopad na podnikání v této oblasti. Hlavní motivy regulace tohoto sektoru z pohledu realitních zprostředkovatelů lze shrnout do následujících bodů:

- nízký podíl smluvního zajištění zakázek
- vysoká konkurence
- vysoká míra fluktuace na pozici realitních makléřů
- nízká prestiž a předsudky veřejnosti
- chybějící společný základ definující úroveň a rozsah poskytovaných služeb.

### ***2.2.1. Zprostředkovatelské smlouvy, konkurence a její projevy***

V obchodních vztazích je obvyklé uzavírat mezi účastníky transakce obchodní smlouvy. Když se rozhodneme pro prodej staršího vozu prostřednictvím autobazaru, je zcela samozřejmé, že svůj vůz nenecháme na ploše autobazaru, aniž bychom se (obvykle písemně) dohodli na podmínkách, za jakých bude autobazar náš vůz nabízet. U nemovitostí je tomu však jinak. Smluvní zajištění zakázek v realitní činnosti není běžnou záležitostí. Klienti se obvykle odkazují na předchozí negativní zkušenost, nebo argumentují tím, že konkurenční makléř nebo společnost podpis smlouvy nevyžadují a jsou ochotni poskytnout tytéž služby bez smluvního závazku.

Na zprostředkovatelské smlouvy je nahlíženo jako na smlouvy spotřebitelské, tedy smlouvy kde na jedné straně vystupuje spotřebitel (dle ust. § 419 občanského

zákoníku), na druhé straně podnikatel. Významnou změnou od roku 2014 (NOZ) je možnost spotřebitele odstoupit od smlouvy do čtrnácti dnů od jejího uzavření, je-li tato smlouva uzavřena mimo provozovnu zprostředkovatele. Není-li toto právo spotřebitele ve smlouvě zmíněno, má spotřebitel možnost odstoupit od smlouvy po dobu jednoho roku od uzavření smlouvy. Zprostředkovatelské smlouvy (dle § 774 a násl. občanského zákoníku) se obvykle objevují v několika variantách. V zásadě je nejvýznamnější parametr exkluzivity. U exkluzivní smlouvy se spotřebitel zavazuje, že neuzavře stejnou smlouvu s třetí osobou a nebude sám činit kroky vedoucí k naplnění poslání smlouvy – tedy zjednodušeně řečeno, nebude nabízet svou nemovitost k prodeji sám ani prostřednictvím jiné RK. Neexkluzivní smlouvy naopak umožňují spotřebiteli uzavřít smlouvy s více realitními zprostředkovateli a nabízet svou nemovitost i svým jménem. Mimo exkluzivní a neexkluzivní smlouvy lze na trhu vysledovat i různé zjednodušené verze těchto smluv postavené na stejném základu, ale pojmenované na příklad jako dohoda, ujednání apod. Zprostředkovatelé se tak obvykle snaží zavázat klienta alespoň k nějaké formě spolupráce a vyhnout se termínu „smlouva“, na který zájemci o realitní služby reagují negativně. Kromě exkluzivní smlouvy realitnímu makléři žádný jiný typ smluvního vztahu negarantuje, že dostane za svou práci zapláceno. Spotřebitelé mají obavy z exkluzivních smluv, protože vnímají hrozbu nemožnosti smlouvu vypovědět. I zde lze vysledovat vliv negativních případů prezentovaných médií.

Vysoká konkurence mezi realitními kanceláři vede k tomu, že část zprostředkovatelů exkluzivní smlouvu nevyžaduje, nebo se spokojí s neexkluzivní smlouvou. S tím je však spojeno neetické a nežádoucí chování některých zprostředkovatelů. Zcela běžně lze vidět na inzertních serverech několik inzerátů různých kanceláří inzerující stejnou nemovitost. Není ničím neobvyklým, že navzdory tomu, že se jedná o stejnou nemovitost liší se na inzerátech technické údaje (užitná plocha, počet pokojů), cena a další. Často se také stává, že zprostředkovatelé inzerují nemovitost bez souhlasu majitele nemovitosti, zkopírují údaje z jiného inzerátu. V tomto případě realitní makléři nejsou schopni zájemci poskytnout pravdivé informace, majitele prodávané nemovitosti kontaktují ve chvíli, kdy na inzerát zareaguje konkrétní zájemce o prohlídku. U neexkluzivních zakázek je navíc pro realitního makléře otázkou, jaké informace zájemci o nemovitost poskytnout, aby ho potenciální kupec „neobešel“ a nezrealizoval transakci přímo s majitelem

nemovitosti a vyhnul se tak navýšení ceny o provizi zprostředkovatele. Veškeré náklady spojené s prezentací nemovitosti v tomto případě nejsou zprostředkovateli kompenzovány.

Značná konkurence mezi makléři tedy poškozuje jak klienty realitních kanceláří tak i samotné realitní zprostředkovatele. Ti všichni jsou ovlivňováni neseriózními subjekty, které se uchylují nejen k neetickým ale i zakázaným obchodním praktikám. Pro zprostředkovatele jsou tyto „triky“ již dobře známé, na prodávající a poptávající však stále fungují, mnozí z nich totiž realizují realitní transakci velmi zřídka, ne-li jednou za život.

Vysoká fluktuace na pozici realitního makléře po výčtu nešvarů realitního trhu tak není ničím překvapivým. Potřebný rozsah znalostí realitního zprostředkovatele, obrovská konkurence a nepříliš dobrá pověst realitních makléřů a časová náročnost realitní transakce, nejistá finanční perspektiva jsou pro některé začínající makléře příliš velkým soustem. Svou roli může hrát i to, že až 90 % realitních makléřů pracuje na živnostenský list (Filipová 2016a, s. 11).

### ***2.2.2. Prestiž realitních makléřů a nízká důvěra spotřebitelů***

Nízká důvěra spotřebitelů v realitní makléře již byla zmíněna. Stejně jako v jiných oborech i zde se negativní zkušenosti přenášejí snadněji než ty pozitivní. Analýza MMR uvádí, že na jednu pozitivní referenci realitní kanceláře na internetu připadá asi 50 negativních. Klienti realitních zprostředkovatelů se také v souvislosti s realitními transakcemi často obracejí na občanská sdružení zaměřená na ochranu spotřebitelských práv, využívají služeb bezplatných právních a internetových poraden (MMR 2012, s.47).

Této spotřebitelské nedůvěry vůči realitním kancelářím využívají společnosti, které nabízejí prezentaci nemovitosti formou internetové inzerce a zprostředkovávají zároveň různé přidružené služby (právní služby, reklamní materiály, financování, pojištění, řemeslné práce). Příkladem může být v poslední době velmi populární server [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz) a další webové stránky jako [www.reality-bezprovize.cz](http://www.reality-bezprovize.cz), [www.nerealitka.cz](http://www.nerealitka.cz), [www.reality-point.cz](http://www.reality-point.cz) či různé inzertní portály nabízející soukromou inzerci nemovitostí. Tyto podnikatelské subjekty podporují špatný obraz realitních kanceláří a na svých stránkách používají slogany jako: „*Nebud'te terčem podvodníků!*“ nebo „*bezpečně i bez realitky*“ a „*...realitek už máte plné zuby?*“ (Reality point 2016).

Realitní server bezrealitky.cz uvádí na svých stránkách jako misi toto prohlášení: „*Od samotného počátku projektu bezrealitky.cz jsme se zaměřili na vytvoření konceptu, který přinese větší transparentnost na realitní trh, snížení nákladu a zvýšení kvality realitních transakcí.*

*Realitní trh v ČR je deformovaný a nefunguje tak, jak by měl. Tato situace je do velké míry způsobena nadvládou a nekvalitními službami realitních kanceláří, ke kterým neexistovala alternativa. Bezrealitky.cz tuto alternativu vytváří, stejně jako podobná profesionální řešení ve vyspělých evropských zemích. Bezrealitky.cz vytváří soukromý trh s nemovitostmi bez provize. Do transakce nevstupuje ŽÁDNÁ třetí osoba a neúčtuje si neobhájitelně vysoké provize za nejasné služby. Ve všech fázích transakce Vám bezrealitky.cz nabízí pomoc ověřených profesionálů. Je pouze na Vás zda a jaké služby využijete (od asistence advokátní kanceláře při sepsání kupní smlouvy až po pomoc při výběru a vyřizování hypotéky), vy sami zvolíte služby, které potřebujete. Kvalita za zlomek ceny, kterou byste zaplatili na provizi realitní kanceláři“ (O realitním serveru... 2016). Tento příklad shrnuje největší nedostatky realitních kanceláří z pohledu spotřebitelů, které tato společnost využívá je ve svůj prospěch.*

Ne všichni realitní zprostředkovatelé ale vnímají nízkou důvěru spotřebitelů jako překážku ve svém podnikání. Naopak, mnozí z nich vidí v tom, že spotřebitel od nich neočekává „nic dobrého“ příležitost překvapit. Tito makléři pak vidí šanci prosadit se na trhu mezi množstvím nekvalitních a neprofesionálních makléřů v tom, že založí své podnikání na profesionalitě, odbornosti a kvalitě. A právě tyto subjekty, které své podnikání v realitní branži založili na těchto pilířích, vítají a s nadšením očekávají nový realitní zákon.

### **2.3. Problémy z pohledu státu**

Co se týče informací o realitním trhu u nás, je nutno poznamenat, že objektivních statistických dat je v rámci České republiky velmi málo. Většina informací je založena na odhadech a orientačních výpočtech. Jednou z nejvýznamnějších skutečností je fakt, že „*není přesně známo, kolik realitních transakcí se uskuteční prostřednictvím realitních kanceláří a kolik je jich realizováno přímo bez zprostředkovatele*“ (MMR 2012, s.51).

Na základě zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí jsou nově evidovány cenové údaje a údaje pro daňové účely, díky čemuž je postupně doplňována databáze



realizovaných cen nemovitostí. Tyto údaje jsou však obtížněji dostupné a stále neexistuje přehledná databáze, která by mohla být vodítkem při stanovování nabídkových cen pro spotřebitele, realitní kanceláře a odhadce nemovitých věcí. Stejně tak cenové mapy pozemků, založené na údajích z katastru, jsou zastaralé.

Hlavní problémy realitního trhu lze shrnout do těchto oblastí:

- daňové úniky u daně z příjmu, pronájmu a DPH
- soudní spory zatěžující soudní systém
- Švarc systém

U soudních sporů se opět potýkáme s nepřesností dat, konkrétní počet soudních sporů vedených mezi zprostředkovateli realitních služeb a jejich klienty není znám.

### ***2.3.1. Netransparentnost v oblasti daní***

V oblasti daní se týká problematika realitní činnosti několika typů daní.

U daně z příjmu se jedná o zprostředkovatele, kteří odvádějí tuto daň z odměn za zprostředkování. Není-li však u tohoto poplatníka realitní činnost hlavním zdrojem příjmu, je daňovou kontrolou obtížně dohledatelný. Pokud je plátcem této daně fyzická osoba, u které je příjem za zprostředkování řádově v desítkách tisíc korun, je pro finanční správu v případě, že tento příjem nepřizná, prakticky nezjistitelná. V analýze věcného záměru zákona o realitním zprostředkování se odhaduje, že výše daňového úniku z těchto obchodů může být u daně z příjmu asi 120 milionů korun (MMR 2012, s.51).

Stejná situace nezdaněných obchodů může také vést k únikům v oblasti daně z přidané hodnoty (DPH), kdy tento poplatník nepřiznáním skutečného objemu realizovaných obchodů unikne povinnosti se k této dani registrovat.

Oblast, kde je daňová kontrola ztížena ještě významněji jsou nájmy a podnájmy nemovitostí, které v současnosti nejsou evidovány prakticky vůbec. Problém je nejmarkantnější u příjmu z pronajímání jediné nemovitosti. U většího množství bytů pronajímaného jedním subjektem je pak pravděpodobné, že budou nemovitosti pronajímány prostřednictvím zprostředkovatele. U pronájmů a podnájmů se týkají daňové úniky opět daně z příjmu, o únicích na DPH pak můžeme uvažovat v případě, že by tato činnost nesla znaky podnikání, tedy byla by soustavná a opakovaná (MMR 2012, s.51).

### 2.3.2. Švarcsystém

Tzv. švarcsystém označuje konkrétní ekonomickou činnost – závislou práci, kterou vykonává podnikatel – fyzická osoba pro zaměstnavatele, přičemž nejsou jeho zaměstnanci, ale spolupracují se zaměstnavatelem na živnostenský list. Tato ekonomická činnost byla pojmenována po Miroslavu Švarcovi, podnikateli, který tento systém zavedl v 90. letech minulého století. Švarc podnikal ve stavební činnosti a propustil své zaměstnance, aby je pak opět najal ve chvíli, kdy si zřídili živnostenský list. Mohl jim tak vyplatit vyšší odměnu a sám ušetřil na odvodech sociálního a zdravotního pojištění. Díky úspoře si také mohl dovolit nabídnout na trhu lepší nabídkovou cenu k získání zakázek. Miroslav Švarc byl několikrát pokutován za tyto praktiky a nakonec odsouzen k tří a půl letému trestu odnětí svobody za porušení pracovněprávních předpisů a únik z odvodu mezd. Vznik pojmu švarcsystém je někdy odvozován od německého schwarz, v překladu černý, tedy práce na „černo“ (ilegální práce).

Označení švarcsystém sice v zákoně přímo nenajdeme, výkon takovéto činnosti je ovšem nepřipustný dle § 3 zákoníku práce. Ten říká, že *„závislá práce může být vykonávána výlučně v základním pracovněprávním vztahu, není-li upravena zvláštními právními předpisy. Základními pracovněprávními vztahy podle tohoto zákona jsou pracovní poměr a právní vztahy založené dohodami o pracích konaných mimo pracovní poměr.“* (Zák. č. 262/2006 Sb.). Toto ustanovení je pak podpořeno ještě zákonem o zaměstnanosti ust. § 5 písm. e) bodu 1., kterým je za nelegální práci označen mimo jiné i *„výkon závislé práce fyzickou osobou mimo pracovněprávní vztah“* (Zák. č. 435/2004 Sb.). Z definice závislé práce v zákoníku práce lze pak odvodit hlavní znaky švarcsystému. K tomu, aby inspekci byl pracovněprávní vztah byl označen jako nelegální stačí, aby činnost splňovala alespoň některý z těchto znaků. Mezi základní znaky patří:

- vztah nadřízenosti zaměstnavatele a podřízenosti OSVČ, podnikatel se řídí pokyny nadřízeného,
- OSVČ k výkonu činnosti využívá majetku a vybavení zaměstnavatele (počítač, kancelář a další vybavení),
- OSVČ vykonává činnost v pravidelně stanovenou pracovní dobu,
- OSVČ vystupuje jménem zaměstnavatele,

- OSVČ vykonává pro zaměstnavatele činnost na základě obchodní smlouvy, která je uzavřena na delší časové období a znemožňuje OSVČ vykonávat tuto činnost pro další subjekty
- odpovědnost za škodu nese zaměstnavatel a ne OSVČ (Macek 2015).

Jinak řečeno: OSVČ uzavírá pouze dodavatelsko-odběratelské vztahy, vykonává svou činnost pod vlastním jménem, samostatně, na vlastní odpovědnost a za účelem zisku. Oblastní inspektorát práce (spadající pod Státní úřad inspekce práce) může udělit na základě kontroly fyzické osobě pokutu až do 100.000,- Kč, u firmy je pak stanovena minimální pokuta ve výši 250.000,- Kč, maximální 10.000.000,- Kč.

Vysoký počet realitních makléřů, kteří podnikají v realitní činnosti jako OSVČ (až 90 %) a často spolupracují s realitními kanceláři na základě smluv o obchodním zastoupení s konkurenčními doložkami, vystupuje pod jménem firmy a využívá vybavení společnosti. To ale může evokovat otázku, zda-li tento způsob podnikání OSVČ nenaplňuje výše popsané znaky švarcsystému?

Současný stav na realitním trhu je v oblasti zprostředkování realitních služeb neuspokojivý. Problémy na realitním trhu se dotýkají všech subjektů na realitním trhu, nejvýznamnější dopad je patrný u spotřebitelů, samotných zprostředkovatelů a také ve veřejném sektoru. Řešení by měla přinést nová právní úprava stanovující podmínky a to nejen výkonu realitní činnosti, ale i regulovat vstup do odvětví.

### 3. NAVRHOVANÁ REGULACE VÝKONU REALITNÍ ČINNOSTI A JEJÍ OČEKÁVANÉ EFEKTY

Třetí kapitola je zaměřena již na samotnou navrženou regulaci činnosti realitních zprostředkovatelů. V části 3.1. jsou definovány hlavní cíle a nastíněny varianty, které byly v rámci legislativních příprav navrhovány. Následně je v části 3.2 identifikována schválená varianta a navazující části kapitoly se zabývají jednotlivými aspekty a jejich důsledky. Cílem v části 3.3 je analyzovat navržené řešení právní úpravy. Tato analýza se opírá o metodiku RIA<sup>6</sup>. Dalším zkoumaným aspektem je finanční náročnost zavedení regulace a to z pohledu státu na straně jedné a z pohledu dotčených subjektů na straně druhé. V posledním bodu kapitoly 3.4 jsou shrnuty předpokládané dopady na realitní trh jako takový. Toto shrnutí je založeno jak na předchozích zmíněných poznatekch, tak na poznatekch z trhu na Slovensku, kde byla regulace zavedena v předchozích letech.

#### 3.1. Cíle a vývoj přípravy legislativních změn

V souladu s Plánem legislativních prací vlády předložilo MMR v loňském roce návrh věcného záměru zákona o realitním zprostředkování. Usnesením vlády č. 20 ze dne 18.1.2016 k návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování po pěti letech nabyly snahy o zavedení tohoto předpisu reálné rozměry. Vláda schválila tento návrh a uložila ministryni pro místní rozvoj Karle Šlechtové zpracovat a předložit vládě do 31.prosince 2016 návrh zákona se zapracovanými připomínkami uvedenými ve stanovisku Legislativní rady vlády (Usnesení vlády č.20 2016). Změny by měly nabýt účinnosti nejpozději v červenci 2017.

Cílem věcného záměru zákona je:

- *vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování*
- *posílit ochranu práv spotřebitelů*
- *zvýšit důvěru spotřebitelů v realitní služby (Předkládací zpráva 2016)*

Návrh věcného záměru zákona byl připomínkován od března do dubna 2015. V rámci připomínkového řízení bylo osloveno 60 připomínkových míst, vyjádřilo se 54 subjektů, z nichž 6 uplatnilo zásadní připomínky. Patřily mezi ně například Ministerstvo

---

<sup>6</sup> Zkratka RIA pochází z anglického názvu Regulatory Impact Assessment, česky hodnocení dopadů regulace. Toto hodnocení zahrnuje soustavu analytických metod směřujících k systematickému hodnocení očekávaných dopadů navrhovaných politik a právních předpisů. V ČR je RIA trvalou součástí legislativního procesu (Hodnocení dopadů regulace 2016)

vnitřní, Hospodářská komora ČR, Exekutorská komora ČR a Krajský úřad Jihomoravského kraje. Mimo povinná připomínková místa bylo předkladatelem osloveno dalších 8 nepovinných míst, 3 z nich poskytly doporučující připomínky.

### ***3.1.1. Varianty a výběr řešení***

Obsahem Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace (RIA) byly čtyři varianty legislativních řešení, které počítaly i s nulovou – výchozí variantou:

- Varianta 0 – zachování současného stavu
- Varianta 1 – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování se stane vázanou živností), jedná se pouze o úpravu stávajících předpisů
- Varianta 2 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů beze změny živnostenského zákona
- Varianta 3 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a úprava živnostenského zákona v rozsahu varianty 1
- Varianta 4 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon (MMR 2015a, s.43).

Na základě požadavku Legislativní rady vlády na jednání dne 3.9.2015 byla přidána pátá varianta, která zahrnovala vznik nového zákona a úpravu činnosti v živnostenském zákoně z živnosti volné na koncesovanou. Autoři RIA vyhodnotili jako reálné pro zavedení do praxe varianty č. 2 a 3, přičemž řešení u varianty č. 2 označili za „konceptně relativně jednoduché“ a „spojené s nižší mírou administrativní zátěže.“ (MMR 2015a, s. 85).

Srovnání navrhovaných variant přináší multikriteriální analýza zveřejněná v Závěrečné zprávě RIA, kterou zobrazuje tabulka 3. „Navržené varianty jsou hodnoceny na základě vybraných kritérií, které ovlivňují naplnění cílů navrhovaných regulací. Kritéria byla hodnocena podle jejich negativního či pozitivního dopadu na konečný cíl, tj. bodová škála -2 = velmi negativní dopad, -1 = mírně negativní, 0 – neutrální dopad, 1 = mírně pozitivní a 2 = velmi pozitivní dopad. Jednotlivá kritéria byla zařazena do oblastí, které vycházejí z definovaných problémů, jež si klade za cíl věcný záměr vyřešit. Každé z oblastí byla přidělena váha podle jejich významu. Metodika hodnocení jednotlivých variant byla provedena na základě expertní úvahy za použití metody delphi.“ (MMR 2015b, s.85)

Kritérium	Váha	Varianta				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Stanovení požadavků na odbornou způsobilost realitního zprostředkovatele	0,10	-2,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Stanovení požadavků na osobní způsobilost realitního zprostředkovatele	0,10	0,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Nastavení pravidel pro přijímání peněžních prostředků do úschovy u realitního zprostředkovatele	0,10	-2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ochrana spotřebitele	0,30	-2,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Výkon dozoru nad realitními zprostředkovateli	0,10	-2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Zvýšení profesionality poskytovaných služeb, celkové zvýšení důvěry spotřebitelů	0,10	-1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Administrativní zátěž z pohledu podnikatelů	0,10	-1,00	0,00	-1,00	-1,00	-2,00
Administrativní zátěž z pohledu veřejné správy	0,10	-1,00	0,00	-1,00	-2,00	-2,00
Celkové hodnocení		-1,50	1,30	1,10	1,00	0,40

Tabulka 4 Multikriteriální analýza jednotlivých variant řešení (zdroj: MMR)

Návrh zákona, který bude předložen vládě do konce roku 2016 bude založen na schváleném návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování, který vychází z navrhované varianty řešení č. 3 Návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování.

### 3.2. Schválená opatření vedoucí k regulaci realitní činnosti

Schválená varianta legislativních úprav počítá se vznikem zákona o realitním zprostředkování (zvláštního právního předpisu) a úpravou živnostenského zákona ve smyslu vymezení realitního zprostředkování jako živnosti vázané. Stávající volná živnost realitní činnost a správa nemovitostí zůstane zachována, ale její rozsah bude omezen tak, aby nezahrnoval zprostředkování realitních transakcí.

#### 3.2.1. Zákon o realitním zprostředkování

Připravovaný zákon bude zaměřen především na následující oblasti:

- vymezení základních pojmů, především samotného pojmu realitní zprostředkování  
a definování náležitostí smlouvy o realitním zprostředkování,
- nakládání s peněžními prostředky klientů,

- profesní pojištění odpovědnosti zprostředkovatelů,
- odborná a osobní způsobilost poskytovatelů realitních služeb a jejich evidence,
- zajištění dozoru nad dodržováním zákona a stanovení sankcí při jeho porušení (MMR 2015b, s.60).

Protože konečná verze zákona o realitním zprostředkování v době tvorby této práce není k dispozici, lze pouze obecně charakterizovat záměr regulace v jednotlivých bodech.

U **nakládání s finančními prostředky klientů** se předpokládá nastavení pravidel, která přesně stanoví postup pro případ, že se smluvní strany realitní transakce dohodnou na složení peněžních prostředků do úschovy realitního zprostředkovatele. Jedná se zejména o informační povinnost, uložení prostředků na účtu odděleném od provozních financí, dále budou také stanoveny náležitosti smluv o úschově. Zákon také počítá s ochranou peněžních prostředků v této úschově před potenciálními negativními dopady exekuce či insolvence realitního zprostředkovatele.

Zákon zavede **povinnost sjednaného pojištění odpovědnosti** v souvislosti s činností realitních zprostředkovatelů a to u všech podnikajících realitních zprostředkovatelů včetně nastavení minimálních limitů pro pojistné plnění. U OSVČ je předpokládán limit pojistného plnění minimálně 3 mil. korun za každou pojistnou událost.

Významným tématem zákona je **odborná a osobní způsobilost** osob poskytující služby realitního zprostředkování. Zákon předpokládá, že tuto činnost bude moci vykonávat pouze osoba splňující stanovené požadavky. Stejně tak ale podnikatelé budou moci činnost realitního zprostředkování vykonávat pouze prostřednictvím subjektů, které tuto zákonem stanovenou způsobilost doloží.

Zprostředkovatelé svou odbornost budou dokládat Ministerstvu pro místní rozvoj, které vydá osvědčení žadateli fyzické osobě do 30 dnů od doručení jeho žádosti a doložení dokumentů a následně jej uvede na seznam fyzických osob splňujících odbornou způsobilost. Osoba uvedená v tomto seznamu bude mít povinnost veškeré změny údajů zde uvedených nahlásit MMR do 30 dnů od jejich vzniku. Tento seznam bude naplňovat princip formální publicity, bude veřejně přístupný jak spotřebitelům tak kontrolním orgánům. Ke zveřejnění bude využit webový portál MMR, které ho bude spravovat, případně stávající systém Centrální adresy, která slouží k evidenci dražebníků dle zákona č. 26/2000 Sb. , o veřejných dražbách (MMR 2015b, s.63).

Získání odborné způsobilosti bude možno doložit dvěma způsoby. Prvním způsobem je dosažení vzdělání, které lze kombinovat s doloženou praxí. Konkrétně budou požadavky naplněny doložením ukončeného vysokoškolského vzdělání magisterského stupně v programu zaměřeném na realitní činnost, právo či oceňování majetku, případně doložením vysokoškolského vzdělání nižšího stupně doplněným o potvrzenou jednoletou praxi, nebo středoškolského vzdělání se třemi lety praxe.

Druhou variantou prokázání odborné způsobilosti je ověření odborné způsobilosti zkouškou, kdy bude využito systému profesních kvalifikací. V tomto systému je poskytovatel služeb realitního zprostředkování označen jako Obchodník s realitami ve skupině oborů zahrnující celkem 35 profesních kvalifikací z oblasti obchodu. Kvalifikační úroveň jednotlivých pozic, která odpovídá úrovním Evropského rámce kvalifikací<sup>7</sup>, je hodnocena na škále od jedné do osmi přičemž úroveň jedna odpovídá základnímu vzdělání a úroveň osm vysokoškolskému doktorskému vzdělání. V odvětví obchodu odpovídají kvalifikace úrovním dvě až šest, Obchodník s realitami je zařazen do úrovně čtyři, která odpovídá střednímu vzdělání s maturitní zkouškou (Obchodník s realitami 2015). V příloze 1 je pro upřesnění uveden kvalifikační standart a také část hodnotícího standartu této kvalifikace. Na stávající realitní zprostředkovatele se bude vztahovat 12 měsíční přechodná odložená účinnost ustanovení zákona pro doložení osobní i odborné způsobilosti.

### ***3.2.2. Úprava živnostenského zákona a dalších předpisů***

Kromě vzniku samostatného předpisu počítá vybraná varianta regulace s novelizací zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů a dalších souvisejících předpisů. V realitním zákoně se počítá se zavedením realitní činnosti jako živnosti vázané. V podstatě dojde ke zúžení současného rozsahu činnosti, která je definována jako realitní činnost a správa nemovitostí. Realitní činnost ve smyslu nákupu nemovitých věcí za účelem jejich dalšího prodeje či prodej nemovitých věcí a správa a údržba nemovitých věcí budou v režimu volných živností ponechány. Dojde tedy ke změně nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností a zahrnutí nově definované zprostředkovatelské realitní činnosti do živností vázaných (MMR 2015b, s.99).

---

<sup>7</sup> Evropský rámec kvalifikací (European Qualifications Framework – EQF) je jednotná stupnice osmi úrovní, do kterých lze zařadit všechny kvalifikace. Cílem rámce je usnadnit mobilitu lidí v Evropě, zlepšit srozumitelnost kvalifikací napříč Evropou (NUV, web).



S živnostenským zákonem dále souvisí i požadavek na osobní způsobilost, který bude zájemce o činnost realitního zprostředkování prokazovat svou bezúhonností. Požadavek bude uveden v zákoně o realitním zprostředkování v rozsahu, v jakém je definován v § 6 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Mezi další zákony, které budou v souvislosti s nově vzniklými opatřeními novelizovány, patří zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tyto úpravy budou řešeny samostatným změnovým zákonem (MMR 2015b, s. 124).

Samotný zákon o realitním zprostředkování bude tedy vymezovat základní pojmy v řešené oblasti, stanoví podmínky odborné a osobní způsobilosti realitních zprostředkovatelů, vymezí podmínky úschovy finančních prostředků klientů u realitního zprostředkovatele, zavede povinnost pojištění profesní odpovědnosti. Realitní zprostředkování bude nově vymezeno jako vázaná živnost, která se bude v části o doložení odborné způsobilosti pro tento předmět podnikání odkazovat přímo na podmínky uvedené v zákoně o realitním zprostředkování.

### **3.3. Analýza dopadů aplikace návrhu regulace realitní činnosti**

Návrh věcného záměru zákona o realitním zprostředkování včetně Závěrečné zprávy RIA a Zprávy z hodnocení korupčních rizik definuje kromě jiného i přínosy a negativa jednotlivých navržených variant. Následující text je zaměřen na okolnosti spojené s aplikací tohoto předpisu. V návaznosti na druhou kapitolu, kde byly identifikovány problémy realitního trhu z pohledu tří účastníků – spotřebitele, zprostředkovatele a státu, budou v této části analyzovány dopady regulace rovněž s ohledem na tyto subjekty a zároveň za respektování metodiky pro hodnocení regulace (RIA) dle Obecných zásad RIA účinných od února 2016.

#### ***3.3.1. Dopad na spotřebitele***

Efekty regulace pro spotřebitele lze shrnout stručně do dvou bodů:

- zvýšení ochrany při zprostředkovaných transakcích
- větší přehled o způsobilosti poskytovatelů realitních služeb díky veřejnému seznamu osob splňujících podmínky pro výkon této činnosti
- možný nárůst ceny služeb RK

Významným přínosem pro spotřebitele je zvýšení jejich ochrany při spolupráci s realitními zprostředkovateli. Povinné pojištění odpovědnosti, informační povinnosti a pravidla pro úschovu finančních prostředků klientů RK, ale i jasné vymezení pojmů velmi výrazně eliminují rizika a zvyšují bezpečnost spolupráce mezi klienty a RK. V rámci těchto změn se očekává ze strany spotřebitelů i vyšší zájem o spolupráci s realitními zprostředkovateli.

Zavedená regulace umožní spotřebiteli jednoduše si ověřit ve veřejném seznamu, zda-li osoba, se kterou jedná, splňuje požadovanou odbornost. Dalším žádaným efektem je vyšší profesionalizace oboru, spotřebitel by měl přijít do kontaktu téměř výhradně se způsobilými zprostředkovateli. Předpokládá se, že nekompetentní zprostředkovatelé nebudou schopni anebo ochotni splnit podmínky, které by jim umožnily v oboru dále podnikat. Otázka globální profesionalizace zprostředkovatelů na českém realitním trhu je podrobněji rozebrána v kapitole 3.4.

Jedním z možných negativních vlivů je promítnutí zvýšených nákladů zprostředkovatelů souvisejících s regulací do ceny služeb. Ty se dnes na trhu pohybují v rozmezí tří až sedmi procent z prodejní ceny nemovitosti (Doporučený „Sazebník služeb“ 2016).

### ***3.3.2. Dopad na podnikatelské prostředí***

Regulace s sebou přináší z pohledu subjektů podnikajících v realitní činnosti jak pozitiva, tak negativa. Do jaké míry jsou vnímány kladně či záporně je značně individuální. Zde je výčet hlavních dopadů na podnikatelské prostředí:

- očekávaný vyšší zájem o služby realitních zprostředkovatelů vedoucí k vyšším výnosům
- menší konkurence realitních zprostředkovatelů
- větší administrativní zátěž podnikajících subjektů
- náklady na splnění nových povinností vedoucí k většímu finančnímu zatížení subjektů

Mezi hlavní pozitiva regulace lze zařadit očekávaný zvýšený zájem spotřebitelů o tyto služby. Se zavedením pravidel a garantovanou odbornou i osobní způsobilostí osob uvedených na seznamu MMR lze počítat se zlepšením důvěry spotřebitelů v realitní služby, s větším časovým odstupem také se zvýšením prestiže oboru.

Nově stanovená pravidla pravděpodobně způsobí i ukončení činnosti některých realitních zprostředkovatelů, kteří nemohou nebo nechtějí podmínky stanovené novou právní úpravou splnit. Jejich odchod způsobí omezení konkurence na poli zprostředkování realitních služeb.

Nová právní regulace také zatíží podnikatelské subjekty další administrativou. Jednorázově při ohlášení živnosti a doložení požadovaných dokladů o způsobilosti k podnikání na živnostenském úřadu. S tímto úkonem také souvisí získání osvědčení a zavedení do Seznamu odborně způsobilých osob, které je podmíněno podáním žádosti u MMR. Dlouhodobě pak dojde ke zvýšení administrativní zátěže v souvislosti s informační povinností podnikajících subjektů a správou pojištění odpovědnosti.

S regulací spojené náklady a přínosy podnikatelského sektoru jsou analyzovány v podkapitole 3.4.

### ***3.3.3. Dopad na stát a veřejný sektor***

Z pohledu státu patří mezi pozitivní dopady zkoumané regulace efektivní dohled nad výkonem činnosti jednotlivých subjektů v oboru díky jejich evidenci v Seznamu odborně způsobilých osob. Podmínkou uvedení na tento Seznam bude i prokázání osobní způsobilosti, čímž dojde částečně k naplnění požadavků Finančního akčního výboru (FATF)<sup>8</sup> u okruhu osob aktivně vykonávající realitní činnost.

Dalším očekávaným kladným efektem, který byl již zmíněn v předchozím textu, je zvýšený zájem o realitní služby, jehož dopad je podrobněji analyzován z pohledu očekávaných finančních přínosů v části 3.4.2. V této části jsou pak analyzovány i předpokládané náklady veřejného sektoru spojené s zvýšenými požadavky na administrativu orgánů státní správy. Jedná se zejména o práci živnostenských úřadů v oblasti úkonů týkajících se vázané živnosti a o práci MMR v souvislosti s vydáváním osvědčení o způsobilosti poskytovatelů realitních služeb a vedení evidence těchto osob. Celkově také dojde ke zvýšení počtu živností.

Pozitivní efekt je předpokládán také ve snížení počtu soudních sporů a tím i zátěže soudního systému, a to díky předpokládanému růstu odbornosti a snížení rizika pochybení realitních zprostředkovatelů.

---

<sup>8</sup> FATF – Financial Action Task Force je „*mezinárodní mezivládní organizace, mající celosvětový vliv při vytváření standardů a hodnocení jurisdikcí v oblasti boje proti praní špinavých peněz a financování terorismu*“ (Mezinárodní spolupráce a instituce 2013).

### **3.3.4. Dopad na konkurenceschopnost**

Jak již bylo uvedeno, čeští realitní makléři jsou považováni za nekonkurenceschopné v rámci Evropy. To je dáno především tím, že většina evropských států vyžaduje u povolání realitní makléř odbornou kvalifikaci. Aktuálně může český realitní zprostředkovatel uvažovat o výkonu svého povolání, aniž by po něm bylo vyžadováno doložení odborné kvalifikace, ve 13 evropských zemích. Jedná se o Bulharsko, Estonsko, Lichtenštejnsko, Litvu, Lotyšsko, Lucembursko, Maltu, Nizozemí, Polsko, Portugalsko, Rumunsko, Spojené království a Řecko (The EU single market 2016). Pro výkon činnosti realitního zprostředkování je v ostatních zemích potřeba zažádat o uznání odborné kvalifikace u příslušného uznávacího orgánu. Ten je uveden v databázi regulovaných činností a profesí (Postup při žádání o uznání odborné kvalifikace 2016). Celý tento proces podléhá zákonu č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace, a Směrnici 2005/36/ES, o uznávání odborných kvalifikací.

Navrhovaná právní úprava umožňuje doložení odborné způsobilosti absolvováním zkoušky v systému Národní soustavy kvalifikací (viz podkapitola 3.2.1), jejímž cílem je mimo jiné srovnatelnost kvalifikačních úrovní v ČR v rámci EU (Národní soustava kvalifikací 2014). Pro subjekty, které obdrží osvědčení o profesní kvalifikaci Obchodníka s realitami (kód 66-042-M), tak bude výrazně jednodušší vyhovět požadavkům na uznání odborné kvalifikace na půdě EU.

Předpokládaný dopad právní regulace realitního zprostředkování na konkurenceschopnost realitních makléřů lze tedy označit za velmi pozitivní. Stejně tak v ostatních bodech se předpokládá naplnění cílů plánované úpravy. Jedním z efektů je finanční přínos pro soukromý i veřejný sektor.

## **3.4. Finanční analýza dopadů regulace**

Následující text analyzuje s použitím výpočtů založených na metodikách vybraných ministerstev v ČR. Cílem této kapitoly je vyčíslit přibližný odhad finančních nákladů a naopak očekávaných přínosů regulace. Vstupní data jsou založená na odhadech MMR a vlastních výpočtech, které jsou následně komentovány.

### 3.4.1. Očekávané finanční náklady a přínosy pro soukromý sektor

Podnikatelé se nevyhnou nákladům, které s sebou změny v legislativě přinesou. Jedná se o náklady spojené se vzděláním a doložením odborné způsobilosti, sjednáním povinného pojištění odpovědnosti, případně zřízením oddělených účtů pro úschovu peněžních prostředků. Tyto náklady by měly být kompenzovány očekávanými přínosy. Pro vyčíslení nákladů využívá RIA Metodiku měření a přeměrování administrativní zátěže<sup>9</sup> podnikatelů vydanou Ministerstvem průmyslu a obchodu ve verzi 2.0 (MMR 2015b, s.81.) Tento způsob měření administrativní zátěže vychází z mezinárodního standardního nákladového modelu SCM (Standard Cost Model). Vzorec pro výpočet celkových nákladů vykonávané činnosti je dle uvedené metodiky:

$$X = T (\text{čas}) \times M (\text{množství}) \times C (\text{cena})$$

Množství (M) vypočítáme jako násobek počtu dotčených subjektů (r) a četnosti plnění za rok (č):

$$M = r \times \check{c}$$

Cena je stanovena metodikou na 179,46 Kč/hod. Výsledku bylo dosaženo výpočtem:

$$\text{průměrná hrubá měsíční mzda na 1 zaměstnance} / (8 \text{ hodin} \times 21 \text{ pracovních dní}) \\ + 15 \% \text{ režie.}$$

Výše uvedená cena je vypočítaná z průměrné měsíční mzdy 26 616 korun (Sukýnková 2013). Na základě těchto údajů lze tedy vypočítat administrativní náklady spojené s jednotlivými úkony.

**Plnění informační povinnosti** zahrnuje v tomto případě dvě povinnosti: ohlášení vázané živnosti a žádost o vydání osvědčení způsobilosti. Ve zprávě RIA byl celkový čas potřebný k těmto úkonům vyčíslen na  $T = 0,92$  hodin za pracovní den na 1 zaměstnance pro obě povinnosti. Konkrétně se jedná o průměrný čas 13,2 minut na seznámení se s jednou informační povinností a 14,4 minut na její ohlášení a předložení informace. Celkem je tedy počítáno s 27,6 minutami na splnění jedné informační povinnosti. Počet subjektů, na který se bude tato povinnost vztahovat je  $r = 14564$ <sup>10</sup>. Celková administrativní zátěž na podnikatele pro splnění informační

<sup>9</sup> Administrativní zátěž je ta část administrativních nákladů, kterou podniky nebo podnikatelé vynakládají pouze proto, že jim to nařizuje regulace. Administrativní zátěž je tedy podmnožinou administrativních nákladů, neboť administrativní náklady zahrnují i ty činnosti, které by podniky zajišťovaly, i kdyby byla regulace odstraněna (Metodika měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů 2013)

<sup>10</sup> Jedná se o počet subjektů podnikajícím v realitní činnosti evidovaný ČSÚ za rok 2014 (MMR 2015b,s .87).

povinnosti činí  $X = 0,92 * (1 * 1) * 179,46 = 165,1$  Kč. Za všechny subjekty ve zkoumaném segmentu bylo vypočítáno  $X = 0,92 * (14564 * 1) * 179,46 = 2\ 404\ 563$  Kč.

**Ověření kvalifikace** je plánováno cca u 75 % realitních zprostředkovatelů (MMR 2015b, s. 89). U zbývajících 25 % se předpokládá, že budou schopni podmínku odborné způsobilosti doložit doklady o dosaženém vzdělání a praxi. Zároveň je potřeba zahrnout náklady na odbornou kvalifikaci osob v zaměstnaneckém poměru, kteří tvoří asi 10%<sup>11</sup> podíl z celkového počtu registrovaných subjektů, pro účely výpočtu nákladů bude tedy celkový počet dotčených subjektů činit  $M = 14\ 564 * 0,75 + 14\ 564 * 0,1 = 12\ 379$ . Náklad na absolvování zkoušek profesní kvalifikace je odhadován na 5 000 korun (MMR 2015b, s. 89). Celkový náklad tedy bude činit  $X = M * C$ , po dosazení  $X = 12\ 379 * 5\ 000 = 61\ 895\ 000$  Kč.

**Administrativní zátěž a náklady související s povinným pojištěním odpovědnosti** jsou vyčísleny samostatně. U výpočtu administrativní zátěže počítá Závěrečná zpráva RIA s časovou náročností při těchto úkonech  $T = 0,46$  hodin za pracovní den na jednoho zaměstnance, dále odhaduje, že pojištění nemá doposud dobrovolně sjednáno 80 % subjektů (citace Analýza RIA, s. 89). Administrativní zátěž na jednoho podnikatele tedy činí  $X = 0,46 * (1 * 1) * 179,46 = 82,55$  Kč. U všech dotčených podnikatelů pak dosahuje výše  $X = 0,46 * 12\ 276 * 1) * 179,46 = 1\ 013\ 383$  Kč. Náklad na samotné pojistné pak získáme vynásobením počtu dotčených subjektů  $M = 0,8 * 14564 = 11651$  a průměrné ceny pojištění za rok  $C = 2500$ <sup>12</sup>, tedy  $X = 11651 * 2500 = 29\ 127\ 500$  Kč. Výsledná částka je ročním nákladem na pojištění profesní odpovědnosti. Celkem je s povinností profesního pojištění odpovědnosti spojen náklad 30 140 883 Kč.

**Celková administrativní zátěž a náklady podnikatelského sektoru** související se zavedením regulace je orientačním výpočtem odhadnuta na **94 440 446 Kč**.

---

<sup>11</sup> Tento údaj vychází z údajů o počtu realitních zprostředkovatelů pracujících na živnostenský list, kteří jsou zastoupeni asi 90 % z celkového počtu registrovaných subjektů (Vokurková 2016, s.11), přičemž předpokládáme, že většina právnických osob spolupracuje s realitními makléři na základě smlouvy o obchodním zastoupení.

<sup>12</sup> Jedná se o průměrnou cenu pojištění, která byla získána z nabídek tří komerčních pojišťoven působících na českém trhu (Kooperativa pojišťovna a.s., Česká pojišťovna a.s. a Generali pojišťovna a.s.)

**Očekávané přínosy** jsou vyčísleny v Závěrečné zprávě z hodnocení rizik a vycházejí z předpokladu, že dojde k nárůstu objemu obchodů a přidaná hodnota<sup>13</sup> vzroste o 10 %. Tento nárůst byl odhadnut na částku 800 mil. korun, po započtení daňové povinnosti a uvažovaných slev na dani je odhadován celkový přínos soukromého sektoru na **718 400 000 Kč**. Na tomto místě je nutno podotknout, že uvedená částka je velmi přibližná, jedná se pouze o odhad, přesné statistické údaje o objemu přidané hodnoty z realitní činnosti nejsou k dispozici.

Po očištění předpokládaných přínosů o kalkulovanou hodnotu nákladů a administrativní zátěže vychází celkový přínos na **623 959 554 Kč**.

### ***3.4.2. Předpokládané finanční náklady a přínosy pro veřejný sektor***

Pro hodnocení nákladů v Závěrečné zprávě RIA byla použita metodika stanovení plánovaných nákladů na výkon státní správy vydaná Ministerstvem vnitra (MMR 2015b, s. 81). Tyto náklady zahrnují administraci žádostí o vydání živnostenského oprávnění pro vázanou živnost (živnostenské úřady), náklady spojené s vydáváním osvědčení o odborné způsobilosti a vytvořením a správou evidence osob s tímto osvědčením (MMR). Kontrolní činnost a dozor nad dodržováním podmínek plánuje navrhovatel zákona zajistit prostřednictvím stávajících kapacit (MMR 2015b, s. 86).

Pro výpočet **administrativní náročnosti a nákladů spojených s ohlášením živností a vydáním osvědčení** je dle uvedené metodiky použit stejný vzorec jako pro vyčíslení administrativní zátěže soukromého sektoru:  $X = T * (r * \check{c}) * C$ , který byl popsán v předchozí části. Časová náročnost obou činností je Závěrečnou zprávou RIA stanovena na 1,75 hodin. Cena je stanovena jako hodinový průměr z měsíčního platu vycházejícího z platové třídy 11 šestého stupně<sup>14</sup> zaměstnanců ve veřejných službách a správě (MMR 2015b, s.86-87).  $C = 199,85$  Kč/hod, počet subjektů  $M = 14\,564$ . Výsledné předpokládané náklady v této oblasti tedy jsou  $X = 1,75 * 14\,564 * 199,85 = 5\,093\,577$  Kč.

Další náklady budou vynaloženy na vytvoření a správu Seznamu odborně způsobilých osob. Zde výše nákladů opět vychází z údajů uvedených v Závěrečné

---

<sup>13</sup> Přidaná hodnota je definována jako „hodnota výstupů firmy, zmenšená o hodnotu vstupů, zakoupených od jiných firem“ (Pearce 1992, s. 341)

<sup>14</sup> Platové třídy jsou uvedeny v Příloze č. 4 nařízení vlády č. 564/2006 Sb., o platových poměrech zaměstnanců ve veřejných službách a správě.

zprávě RIA, kde jsou vyčísleny na 2 500 000 Kč. Ty zahrnují roční náklady na dva zaměstnance a běžné provozní náklady ve výši 1 500 000 Kč a 1 000 000 Kč na vytvoření databáze. Mimo tyto náklady je potřeba počítat s roční správou a poplatky za softwarové licence, které jsou odhadnuty na 100 000 Kč ročně pro následující roky.

Přínosy veřejného sektoru jsou odhadovány na 500 000 Kč ze sankcí za porušení podmínek nové právní úpravy a dále na 81 600 000 Kč za daňové výnosy způsobené předpokládaným 10% navýšením přidané hodnoty v soukromém sektoru. Očekávány jsou tedy příjmy ve výši celkem 82 100 000 Kč, které po odečtení předpokládaných nákladů dosahují výše **74 506 423 Kč**

Výsledky výpočtů shrnuje následující tabulka 4.

Finanční náklady a přínosy			
	Veřejný sektor	Soukromý sektor	Celkové náklady
Náklady	5 093 577 Kč (administrativní náklady)	2 404 563 Kč (plnění informační povinnosti)	102 034 023
	2 500 000 Kč (náklady na evidenci realitních zprostředkovatelů)	61 895 000 Kč (náklady na kvalifikaci)	
		30 140 883 Kč (náklady na poj. odpovědnosti)	
Přínosy			<b>Celkové přínosy</b>
	500 000 Kč (sankce)	718 400 000 Kč (navýšení přidané hodnoty)	800 500 000
	81 600 000 Kč (daňové výnosy)		
<b>Celkové přínosy - celkové náklady =</b>			<b>698 455 977</b>

Tabulka 5 Finanční náklady a přínosy (zdroj: MMR a vlastní výpočty)

### 3.5. Očekávané změny na trhu s nemovitostmi v souvislosti se zavedením regulace realitní činnosti

V části 3.5 jsou shrnuty hlavní očekávané změny na realitním trhu a zároveň jsou diskutovány vybrané body na základě situací, které v minulosti nastaly na českém a slovenském trhu s nemovitostmi. Slovenský trh s nemovitostmi je zmíněn v souvislosti s regulací realitní činnosti, která zde byla zavedena před několika lety



a díky tomu je již možné analyzovat skutečné efekty této regulace v podobném prostředí.

V předchozích kapitolách byly shrnuty nejvýznamnější odhadované dopady na subjekty působící na trhu s nemovitostmi. Jedná se především o nabízející a poptávající tedy, prodávající a kupující, mezi které lze zahrnout i developery. Ti všichni jsou potenciálními klienty zprostředkovatelů realitních služeb, kteří tvoří další skupinu subjektů. V neposlední řadě patří mezi subjekty na trhu s nemovitostmi také stát jako původce regulace trhu. Ostatní skupiny subjektů na trhu jako finanční instituce a další zprostředkovatelé jako notáři, právníci, správci nemovitostí, které analyzovaná regulace trhu s nemovitostmi nepostihne přímo.

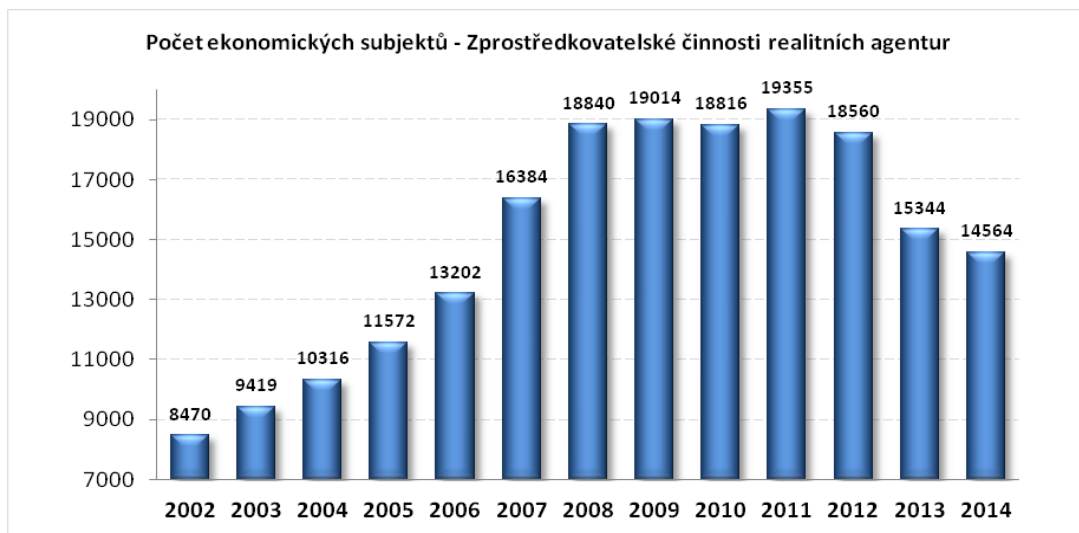
Všechny predikované dopady regulace jsou ve fázi legislativních příprav stále jen více či méně přesnými odhady, které vychází z analýz současného stavu. Dovolím si vrátit se ke dvěma pozitivním očekávaným efektům plánované regulace: zvýšení odbornosti poskytovaných služeb a snížení počtu realitních makléřů.

### ***3.5.1. Profesionalizace oboru realitního zprostředkování***

Otázka profesionalizace oboru a zlepšení kvality poskytovaných služeb na realitním trhu obecně je poněkud diskutabilní. Zkušenost ze Slovenska, kde byla obdobná regulace realitní činnosti zavedena v roce 2009 naznačuje potenciální rozpor s očekávanými efekty. V roce 2001 byla na Slovensku realitní činnost zařazena mezi vázané živnosti s nutností prokázání odborné způsobilosti požadovanou délkou praxe pěti let u osob s ukončeným středoškolským vzděláním. Praxe však přinesla následující efekt: množství živnostníků spolupracujících s realitními kanceláři podnikalo na základě volné živnosti, například opravňující ke zprostředkování obchodu, přičemž s RK měli uzavřenou smlouvu o obchodním zastoupení, na základě které vykonávali dílčí práce pro RK. Namátkové kontroly makléřů inzerujících nemovitosti na inzertních serverech ukázaly, že pouze „několik málo procent“ (MMR 2015b, s. 48) z nich prokázalo odbornou způsobilost a podnikalo v realitní činnosti. Tento příklad ukazuje důležitost přesného definování subjektů a činností, na které se regulace bude vztahovat. Předpokladem úspěchu v této oblasti jsou také důsledné kontroly dodržování stanovených pravidel a uplatňování sankcí v případě, že dojde k jejich porušení.

### 3.5.2. Vývoj počtu realitních makléřů

Dalším předpokládaným důsledkem regulace je snížení počtu realitních zprostředkovatelů, kdy se očekává, že zprostředkovatelé, kteří realitní činnost vykonávají pouze okrajově, nebo nebudou schopni splnit stanovené podmínky svou činnost ukončí. O tom, že trh je schopen se do jisté míry v tomto směru regulovat sám, svědčí statistika počtu realitních makléřů v ČR. Mezi lety 2005 a 2009 vzrostl počet makléřů z 11 572 na 19 014 subjektů, vyjádřením v procentech se jedná o 64% nárůst. Tento počet s mírnými výkyvy zůstal zachován až do roku 2012, k výraznějšímu úbytku došlo až v následujících dvou letech. V roce 2014 ČSÚ evidoval 14 564 realitních makléřů, což je v porovnání s rokem 2011, kdy bylo evidováno 19 355 makléřů, o 25 % méně. Vývoj počtu subjektů podnikajících v realitní činnosti na území ČR zachycuje graf 5.



Graf 5 Vývoj počtu ekonomických subjektů na českém trhu (zdroj: MMR, ČSÚ)

Je zřejmé, že příčiny těchto výkyvů nejsou jednoznačné a souvislosti jsou širší. Růst počtu zprostředkovatelů od roku 2002 do roku 2008 koresponduje s vývojem nastíněným v kapitole 1.1.3. Dle ČSÚ v letech 2004 – 2008 rostly hmotná fixní aktiva v české ekonomice meziročně v průměru o 5,4 %. Mezi lety 2006 a 2008 vykazovala česká ekonomika v oblasti růst HDP v průměru o 5,5 %. Index stavební výroby vykazoval meziročně hodnoty 6,6 % v roce 2006, 6,7 % v roce 2007, o rok později pouhých 0,6 %. V roce 2007 byl také zaznamenán v porovnání s ostatními roky vyšší růst inflace 5,4 % (Makroekonomika 2016). Z těchto údajů vyplývá, že výrazný růst počtu zprostředkovatelů probíhal v období silného růstu české ekonomiky. Naopak

k výraznějšímu poklesu v počtu subjektů došlo mezi lety 2012 a 2013, kdy česká ekonomika dle údajů ČSÚ vykazovala záporné hodnoty HDP, stavební produkce v roce 2012 klesla o 6,5 % a o rok později dokonce o 8,3 %. Inflace klesala z 3,8 % na počátku roku 2012 až na 1 % koncem roku 2013 (Makroekonomika 2016).

Všechny dopady zmíněné v této práci lze téměř s jistotou očekávat, jejich míru však nelze spolehlivě odhadnout. Je třeba vzít v úvahu, že realitní trh jako významná součást českého hospodářství je ovlivňován významně celkovou situací na trhu a vývojem české ekonomiky. Od právní regulace lze tedy předpokládat spíše kvalitativní změny poskytovaných služeb a ochrany spotřebitele interně v oboru, kvantitativní efekty lze velmi obtížně odhadnout, s vysokou pravděpodobností však v této oblasti k pozitivním změnám dojde také.

## **4. DOTAZNÍKOVÁ ŠETŘENÍ ZAMĚŘENÁ NA REALITNÍ ČINNOST**

Součástí legislativních příprav a analýzy současné situace na realitním trhu byla dvě dotazníková šetření provedená Odborem veřejných dražeb MMR. Celkem vyplnilo dotazník 2 284 respondentů v období od 23.6. do 20.7. 2014. Jeden z dotazníků byl určen spotřebitelům, druhý z nich realitním zprostředkovatelům.

V rámci praktické části výzkumu k této práci bylo provedeno dotazníkové šetření, kdy bylo osloveno 750 realitních zprostředkovatelů v celé České republice. S výsledky uvedených dotazníkových šetření seznamuje následující text.

### **4.1. Dotazníkové šetření MMR**

Dotazníkové šetření bylo uskutečněno v souladu s postupem zapojování veřejnosti do legislativního procesu. Cílem MMR bylo získat potřebnou zpětnou vazbu od široké veřejnosti a v návaznosti na něj prověřit, zda-li je navrhovaná legislativa cílena na hlavní problémy v oblasti zprostředkování realitních služeb.

Pro distribuci dotazníků bylo zvoleno více možností. Dotazníky byly zveřejněny na webových stránkách MMR, dále byla veřejnost o probíhající akci informována prostřednictvím dvou zveřejněných tiskových zpráv, které prezentovaly média. Dále byly dotazníky zaslány subjektům evidovaným v databázi odboru veřejných dražeb a dále šířeny i členy pracovní skupiny podílející se na přípravě věcného návrhu zákona (Zveřejnění výsledků dotazníkové akce 2014).

Dotazník pro spotřebitele byl vyplněn 1052 respondenty, což je 46 % z celkového počtu zodpovězených dotazníků. Obsahoval 12 otázek, ve kterých byly zjišťovány dosavadní zkušenosti respondentů s realitními zprostředkovateli, dále byli respondenti vyzýváni k označení problémů, které považují v tomto oboru za nejzásadnější. Téměř 88 % z těch, kdo dotazník vyplnili, má již osobní zkušenost s realitním zprostředkovatelem. Více než 58 % z nich považuje tyto zkušenosti za spíše horší nebo velmi špatné. Celkem 60 % dotazovaných odpovědělo, že by v případě zájmu o prodej, koupi nebo pronájem nemovitosti využili služeb realitního zprostředkovatele. Více než 50 % z nich uvedlo jako důvod nedostatek vlastních zkušeností a času pro realizaci takovýchto transakcí, přes 29 % odpovědí uvádělo jako

důvod využití marketingu a databáze klientů realitních kanceláří. Ti, kteří by služeb realitního zprostředkovatele nevyužili (39,9 %) uváděli jako nejčastější důvod nedůvěry v tyto služby a jejich poskytovatele (60 %) a také příliš vysokou cenu za služby (15 %) nebo dostatek vlastních zkušeností pro to, aby si zařídili vše potřebné sami (15 %). S potřebou nastavení základních pravidel pro výkon realitní činnosti souhlasilo 81 % .

Druhý dotazník určený realitním zprostředkovatelům byl složen z 9 otázek s cílem získat názor na současnou situaci v oboru a zjistit nejvýznamnější problémy z pohledu zprostředkovatelů. Celkem obdrželo MMR zpět 1232 zodpovězených dotazníků. Z odpovědí vyplynulo, že 79 % respondentů považuje současný stav za spíše nebo velmi špatný. Za tři nejčastější příčiny tohoto stavu označili nízkou odbornost makléřů, nekalé praktiky a nízkou důvěru spotřebitelů. Celkem 76 % odpovědí potvrdilo zájem subjektů o nastavení základních pravidel v oboru.

## **4.2. Dotazník pro realitní zprostředkovatele**

Součástí práce je i praktický výzkum v podobě dotazníkového šetření. Dotazník určený realitním zprostředkovatelům cílil na zjištění preferencí realitních zprostředkovatelů v oblasti míry regulace. Dalším cílem bylo také zjistit představu dotazovaných o přínosech a negativěch legislativy a jejich připravenost na nové podmínky. Je složen z otázek s možností jedné i více odpovědí, dále otázek se škálou odpovědí, s cílem zjistit preferenci jednotlivých variant. Nastavená kritéria umožňují pokračovat v dotazníku i bez zodpovězení předchozí odpovědi.

Dotazník byl doručován formou e-mailů s odkazem na dotazníkový formulář na adresy náhodně vybraných realitních zprostředkovatelů v celé ČR. E-maily byly rozesílány jak na jednotlivé e-mailové adresy zprostředkovatelů, tak na e-mailové adresy realitních kanceláří s žádostí o jejich distribuci realitním makléřům. Celkem bylo takto osloveno 814 subjektů. Druhou formou distribuce bylo šíření dotazníku na sociální síti Facebook. Na dotazník zareagovalo celkem 150 respondentů, celkem 55 jich pak dotazník dokončilo, tedy zodpovědělo všechny otázky.

Více než polovina dotazovaných (58 %) pracuje jako OSVČ v realitní kanceláři, 17 % respondentů pak podniká svým jménem nebo pod svou vlastní značkou na živnostenský list a dalších 17 % respondentů pracuje v zaměstnaneckém poměru. Zbývajících 7 % respondentů uvádí, že jsou majiteli RK či franchisy nebo že se v rámci

své pracovní náplně věnují i jiným činnostem mimo realitní zprostředkování. Co se týče doby aktivního působení v realitní branži 65 % respondentů se pohybuje v intervalu 1-10 let. Více než 10 let uvedlo 21 % respondentů z celkového počtu 121. Údaje, který se přibližuje výsledkům průzkumu MMR bylo dosaženo v otázce potřeby regulace oboru. Z celkového počtu odpovědí (80) uvedlo 86 % dotazovaných, že regulace je potřebná a současná situace není vyhovující. Odpověď: „Nevím, o toto téma se nezajímám“ zvolily 4 % dotazovaných. V oblasti preference jednotlivých variant legislativní úpravy, které vycházely z návrhu regulace řešeného v úvodu třetí kapitoly, byly odpovědi velice vyrovnané, nebyla zjištěna jednoznačná preference. Většina z dotazovaných (89 %) nepředpokládá ukončení činnosti v důsledku právní regulace oboru. Na tuto otázku odpovědělo 57 respondentů. Z dalších odpovědí pak vyplývá, že oslovení realitní zprostředkovatelé (55 odpovědí) očekávají zvýšení objemu realizovaných obchodů (71 %), mezi neočekávanější pozitivní efekty (67 % ze získaných odpovědí) pak patří zlepšení úrovně služeb a profesionalizace oboru a také zvýšení důvěryhodnosti realitních makléřů (celkem 57 odpovědí). Podrobné výsledky celého dotazníkového šetření jsou k dispozici jako Příloha 2.

S ohledem na nízký počet získaných odpovědí, který byl vzhledem k distribučním možnostem očekáván, nelze považovat výsledky průzkumu za aplikovatelné na celou populaci realitních zprostředkovatelů. Přesto odpovědi vykazují překvapivě vysokou míru shody s výsledky dotazníkového šetření MMR. Při volbě oslovených subjektů byla zvolena metoda náhodného (pravděpodobnostního) výběru<sup>15</sup>, celkový počet odpovědí však s sebou nese vysokou míru zkreslení získaných dat přesahující 10 % (Disman 2006, s. 99).

---

<sup>15</sup> Výběr, ve kterém každý element populace má stejnou pravděpodobnost, že bude vybrán do vzorku (Disman 2006, s.97)

## ZÁVĚR

Analýza problematiky přinesla odpovědi na téměř všechny zkoumané otázky. Český trh s nemovitostmi se v současnosti dynamicky rozvíjí. Růst podporují nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů, které podporují poptávající ke koupi nemovitostí. Dalším faktorem je i příznivý ekonomický vývoj v ČR, který přitahuje pozornost zahraničních investorů.

V oblasti realitní činnosti je evidován nejvyšší počet realitních zprostředkovatelů v přepočtu na obyvatele v rámci celé Evropy. Mezi nejzásadnější problémy na realitním trhu patří nedostatečná ochrana spotřebitelů, kteří využívají služeb realitních zprostředkovatelů. Ti jsou často označováni za neprofesionální a neodborné, celková důvěra v jejich služby je nízká. Současný stav je také nevýhodný z pohledu státu, který nemá dostatečnou kontrolu nad plněním daňových povinností v tomto oboru.

Navrhovaná právní úprava se zaměřuje na opatření vedoucí k omezení většiny identifikovaných nedostatků a předpokládá se výrazné zlepšení situace v oblasti realitního zprostředkování. Nově nastavené podmínky by měly přinést i finanční přínosy jak v oblasti soukromého tak i veřejného sektoru. Zároveň se ale ukazuje důležitost přesné formulace právní úpravy a dotčených subjektů, jak ukázala zkušenost na Slovensku. K řešení některých zmiňovaných problémů realitní činnosti může přispět i samotný trh. Jeho schopnost se regulovat vlivem přirozených zákonitostí trhu byla demonstrována na vývoji počtu realitních zprostředkovatelů v minulých letech.

Dotazníkové šetření ukázalo jednoznačný zájem respondentů o zavedení regulace oboru. Většina z nich očekává spíše pozitivní dopady regulace a neočekává, že by regulace mohla způsobit jejich odchod z oboru. Tyto závěry nejsou s ohledem na nízký počet respondentů aplikovatelné na celý trh, přesto v některých aspektech docházelo k výrazné podobnosti výsledků s dotazníkovým šetřením provedeným Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Přes nízký počet respondentů se povedlo docílit vyváženosti vzorku zkoumané populace, kde byli zastoupeny všechny skupiny poskytovatelů realitních služeb. Jejich názory a komentáře pak bezpochyby rozšířily obzor vnímání této problematiky a přispěly ke kvalitě celé práce.

## **RÉSUMÉ**

La République tchèque est une des cinq pays en Europe qui ne réglemente pas la profession des agents immobiliers. Le marché des biens immobiliers fait part important d'économie tchèque. Chez nous, il y a le plus grand nombre des agents immobiliers enregistrés sur un habitant de toute l'Europe. La loi, qui devrait être appliquée en juillet 2017, apportera des changements importants dans ce domaine. Les critères de formations et d'autres critères, qui limitent l'accès à la formation, devraient améliorer la protection des clients, professionnaliser l'emploi des agents immobiliers et apporter aussi les effets financiers.

Le but est d'analyser le marché immobiliers tchèque, d'identifier les agents immobiliers dans le marché et de déduire les problèmes sur le marché. L'analyse suivant de la loi préparée cherche la réponse aux problèmes identifiés.



## SEZNAM PRAMENŮ A LITERATURY

### Literatura

BLAŽEK, Jiří. Základy ekonomie 1. V nakl. Doplněk vyd. 2., opr. a dopl. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 215 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně; sv. 290. ISBN 80-210-2801-7. s.45

DISMAN, Miroslav. Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele. 4., nezměn. vyd. Praha: Karolinum, 2006. 372 s. ISBN 978-80-246-1966-8.

DUBSKÁ, Drahomíra. Hmotné bohatství v České republice: posiluje ho vývoj na reálním trhu?. V Praze: Český statistický úřad, 2014. 29 s. Vícetematické informace. Souborné informace; roč. 2014. ISBN 978-80-250-2551-2.

DUBSKÁ, Drahomíra. Reální trh České republiky: cenová bublina ano či ne?. Praha: ČSÚ, 2009. 17, [7] s. Souborné informace. Analýzy. ISBN 978-80-250-1956-6.

FILIPOVÁ, Hana. Největší reální průšvihy v Česku. Ekonom: týdeník hospodářských novin, 2016a, roč. 60, č. 6, s. 14. Praha:

FILIPOVÁ, Hana. Vládci obchodu s nemovitostmi. Ekonom: týdeník hospodářských novin, 2016b, roč. 60, č. 6, s. 8-13. Praha:

JANÁČKOVÁ, Hana. Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152 s. Studia oeconomica. ISBN 80-7248-258-0.

PEARCE, David W. Macmillanův slovník moderní ekonomie. 2. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1995. 549 s. ISBN 80-856-05-42-2.

*Trend report 2015: přehled českého nemovitostního trhu = Czech real estate market survey.* Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, [2014]- .

VOKURKOVÁ, Kateřina. Proč námi všichni pohrdají? Ekonom: týdeník hospodářských novin, 2016, roč. 60, č. 8, s. 8-11. Praha:

## Internetové zdroje

ARK. Asociace realitních kanceláří české republiky. [online]. 2016 [cit. 2016-03-09].

Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/art/1/>

Co je a není švarcsystém. i portal.POHODA cz. [online]. 11.12.2013 [cit. 2016-03-20].

Dostupné z: <http://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/mzdy-a-prace/co-je-a-neni-svarcssystem/>

Doporučený „Sazebník služeb“ činnosti realitní kanceláře. In: Česká komora Realitních kanceláří [online]. Praha: Česká komora Realitních kanceláří, 2016 [cit. 2016-04-09].

Dostupné z: <http://www.ckrk.cz/download/SazebnikSluzebCKRK.pdf>

Evropský rámec kvalifikací - EQF. In: Národní ústav pro vzdělávání [online]. Praha:

NÚV - Národní ústav pro vzdělávání, 2014 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z:

<http://www.nuv.cz/p/evropsky-ramec-kvalifikaci-eqf>

Franchisové systémy. Česká asociace franchisingu: Váš partner a průvodce franchisovým podnikáním. [online]. 2012 [cit. 2016-03-08]. Dostupné

z: <http://www.czech-franchise.cz/franchising/jak-funguje-franchisovy-system>

Hodnocení dopadů regulace (RIA). In: Vláda České republiky [online]. Praha: Vláda

ČR, 2016 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <http://www.vlada.cz/cz/ppov/lrv/ria/uvod-87615/>

Hypoindex vývoj. In: Hypoindex.cz [online]. Praha: Fincentrum a.s., 2016 [cit. 2016-

04-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Inflace, spotřebitelské ceny. In: Český statistický úřad [online]. Praha: -, 2016 [cit.

2016-04-14]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny)

Informace o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML/CFT). In: Česká národní banka [online]. Praha: -, 2016 [cit. 2016-04-14]. Dostupné z:

[https://www.cnb.cz/cs/dohled\\_financi\\_trh/vykon\\_dohledu/upozorneni\\_pro\\_verejnost/20131010\\_opatreni\\_proti\\_legaliz\\_vynosu\\_trest\\_cin.html](https://www.cnb.cz/cs/dohled_financi_trh/vykon_dohledu/upozorneni_pro_verejnost/20131010_opatreni_proti_legaliz_vynosu_trest_cin.html)

MACEK, Daniel. Likvidační pokuty za umožnění nelegální práce neboli švarcsystému. Macek Legal. [online]. 2015 [cit. 2016-03-20]. Dostupné

z:<http://www.maceklegal.cz/likvidacni-pokuty-za-umozneni-nelegalni-prace-neboli-svarcystemu.html>

Makroekonomika: makroekonomické údaje v ČR. Kurzy.cz [online]. Praha: Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., 2016 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/>

Member associations. *European Association of Real Estate Professions* [online]. Bruxelles: CEPI-CEI, 2016 [cit. 2016-03-06]. Dostupné z: <http://www.cepi-cei.eu/index.php?page=membres-2&hl=en>

Metodika měření a přeměňování administrativní zátěže podnikatelů (verze 2.0) společně s prováděcími pokyny. In: Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Praha: Česká komora Realitních kanceláří, 2013 [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument142876.html>

Mezinárodní spolupráce a instituce. In: Ministerstvo financí České republiky [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2013 [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/zahranicni-sektor/ochrana-financnich-zajmu/boj-proti-pranipenez-a-financovani-tero/mezinarodni-spoluprace-a-instituce>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení* [online]. -. Praha: MMR, 2012 [cit. 2016-01-13]. ISBN neuvedeno. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/58941994-c8c0-43f0-9e4e-a0fe9d7ac224/Analyza-realitni-cinnosti.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Návrh věcného záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů: včetně Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad (RIA) a Zprávy z hodnocení korupčních rizik (CIA)* [online]. -. Praha: MMR, 2015b [cit. 2016-02-10]. ISBN neuvedeno. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/c8c04144-11ce-4990-aebe-2314d03bfc85/Vecny\\_zamer\\_zakona\\_o\\_poskytovani\\_sluzeb\\_realitnich\\_zprostredkovatelu.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/c8c04144-11ce-4990-aebe-2314d03bfc85/Vecny_zamer_zakona_o_poskytovani_sluzeb_realitnich_zprostredkovatelu.pdf)

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Návrh věcného záměru zákona o realitním zprostředkování: včetně Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad (RIA) a Zprávy z hodnocení korupčních rizik (CIA)* [online]. -. Praha:

MMR, 2015a [cit. 2016-02-10]. ISBN neuvedeno. Dostupné z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORN9UWKS8F5>

Míry zaměstnanosti, nezaměstnanosti a ekonomické aktivity - únor 2016. In: Český statistický úřad [online]. Praha: -, 2016 [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivity-unor-2016>

Národní soustava kvalifikací. Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy [online]. Praha: MŠMT, 2014 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.msmt.cz/vzdelavani/dalsi-vzdelavani/narodni-soustava-kvalifikaci>

O realitním serveru bezrealitky.cz. Bezrealitky.cz. [online]. 2016 [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: <http://www.bezrealitky.cz/informace/o-nas>

Obchodník s realitami (kód: 66-042-M). In: NSK [online]. Praha: NÚV a TREXIMA, 2015 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: [http://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387-Obchodnik\\_s\\_realitami](http://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387-Obchodnik_s_realitami)

Obsahová náplň živnosti volné – třetí část seznamu. Businessinfo.cz – Oficiální portál pro obchod a export. [online]. 31.12.2013 [cit. 2016-03-01]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/obsahova-napl-n-zivnosti-volne-3-4880.html>

Obsahová náplň živnosti volné – třetí část seznamu. Businessinfo.cz – Oficiální portál pro obchod a export. [online]. 31.12.2013 [cit. 2016-03-01]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/obsahova-napl-n-zivnosti-volne-3-4880.html>

Postup při žádání o uznání odborné kvalifikace. Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy [online]. Praha: MŠMT, 2016 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.msmt.cz/mezinarodni-vztahy/postup-pri-zadani-o-uznani-odborne-kvalifikace>

PROFESSIONALS S.R.O. *Český trh realitních investic 2015* [online]. 1. Praha: -, 2016b [cit. 2016-04-10]. ISBN neuvedeno. Dostupné z: <http://www.professionals.cz/cz/rezidencni-nemovitosti/pruzkum-trhu/trh-rezidencnich-nemovitosti-2015/>

PROFESSIONALS S.R.O. *Trh rezidenčních nemovitostí 2015* [online]. 1. Praha: -, 2016a [cit. 2016-04-10]. ISBN neuvedeno. Dostupné z: <http://www.professionals.cz/cz/rezidencni-nemovitosti/pruzkum-trhu/trh-rezidencnich-nemovitosti-2015/>

Předkládací zpráva k návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování. In: ODok informační systém Vlády ČR [online]. 2016 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORN9UWKS8F5>

Reality-point. Reality-point: nerealitka na vaší straně!. [online]. 2016 [cit. 2016-03-17]. Dostupné z: <http://www.reality-point.cz/>

Seznam franchisových systémů. Česká asociace franchisingu: Váš partner a průvodce franchisovým podnikáním. [online]. 2016 [cit. 2016-03-08]. Dostupné z: <http://www.czech-franchise.cz/franchising/jak-funguje-franchisovy-system>

Spotřebitelské smlouvy, ochrana spotřebitele – nový občanský zákoník 2014. Bezplatná právní poradna. [online]. 12.3.2014 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <http://www.bezplatnapravni poradna.cz/online-zdarma/novy-obcansky-zakonik-2014/smlouva-dohoda-plna-moc-nalezitosti-noz-2014/18640-spotrebitelske-smlouvy-ochrana-spotrebitele-novy-obcansky-zakonik-2014.html>

Stručná charakteristika zákonů, které upravují katastr nemovitostí. ČÚZK: Státní správa zeměměřičství a katastru. [online]. 2013 – 2015 [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Strucna-charakteristika-zakonu-KN.aspx>

SURÝNKOVÁ, Veronika. Měření administrativní zátěže podnikatelů: Česká republika. In: Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2013 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: [www.economy.gov.sk/ext\\_dok-mereni...zateze...v-cr/140874c?ext...](http://www.economy.gov.sk/ext_dok-mereni...zateze...v-cr/140874c?ext...)

The EU single market: Regulated professions database. European Commission [online]. EU: European Commission, 2016 [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm>

Tvorba a užití HDP - 4. čtvrtletí 2015. In: Český statistický úřad [online]. Praha: -, 2016 [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2015>

Usnesení vlády č. 20 ze dne 18.1.2016 k návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování. In: ODok informační systém Vlády ČR [online]. 2016 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <https://apps.odok.cz/attachment/-/down/VPRAA6HA9URY>

VLÁŠEK, Josef. K situaci na realitním trhu. Statistika & my [online]. 2015, roč. 5, č. 1, s. 8 [cit. 2016-04-10]. Dostupný také z: <http://www.statistikaamy.cz/archiv> ISSN 1804-7149.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. In: *Sbírka zákonů* [online].2013, částka 99 [cit. 2016-03-20]. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, In: *Sbírka zákonů* [online].2006, částka 84 [cit. 2016-03-20]. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-262>

Zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, část první. In: *Sbírka zákonů* [online].2004, částka 143 [cit. 2016-03-20]. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-435>

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů* [online].1991, částka 87 [cit. 2016-03-03]. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-455>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů* [online].2012, částka 33 [cit. 2016-03-01]. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ZÁMEČNÍK, Petr. Byty za deset let vydělaly... nebo ne? [online]. Hypoindex.cz, 2015 [cit. 2016-04-13]. Dostupný z: <http://www.hypoindex.cz/byty-za-10-let-vydělalyundefined-nebo-ne/>

ZEMANOVÁ, Eva a TOMAN, Václav. *Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí: komentář*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xiii, 192 stran. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7552-005-0.

Zveřejnění výsledků dotazníkové akce. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Praha: MMR, 2014 [cit. 2016-04-01]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Verejne-drazby-a-realitni-cinnost/Realitni-zakon/Zverejneni-vysledku-dotaznikov>

## SEZNAM ZKRATEK

ARTN – Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

ARK ČR                      Asociace Realitních kanceláří České republiky

CEN                              Evropský výbor pro normalizaci  
(European Committee for Standardization)

CEPI                             Evropské sdružení realitních asociací  
(European Association of Real Estate Professions)

ČSN EN 15733                Česká technická norma Realitní služby:  
Požadavky na poskytování realitních služeb

ČSÚ                              Český statistický úřad

DPH                              daň z přidané hodnoty

FATF                             Finanční akční výbor (Financial Action Task Force)

MMR                             Ministerstvo pro místní rozvoj

NOZ                              nový občanský zákoník

NSP                              Národní soustava povolání

OSVČ                            osoba samostatně výdělečně činná

RIA                              Hodnocení dopadů regulace (Regulatory Impact Assessment)

RK                                realitní kancelář

## SEZNAM GRAFŮ

Graf 1	Přírůstky stavu hmotných fixních investic .....	9
Graf 2	Nabídkové ceny bytů v období 2005-2016 .....	10
Graf 3	Fincentrum Hypoindex .....	11
Graf 4	Prognóza vlivu externích faktorů na realitní trh v ČR v letech 2015 a 2016 ....	13
Graf 5	Vývoj počtu ekonomických subjektů na českém trhu .....	46



## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1	Indexy cen bytů.....	10
Tabulka 2	Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy ve vybraných zemí Evropy .....	17
Tabulka 3	Údaje o vybraných realitních kancelářích za rok 2015 .....	19
Tabulka 4	Multikriteriální analýza jednotlivých variant řešení .....	34
Tabulka 5	Finanční náklady a přínosy .....	44

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha 1 Kvalifikační a hodnotící standart NSP, pozice: Obchodník s realitami

Příloha 2 Vyhodnocení dotazníkového šetření

# PŘÍLOHA Č. 1

### Obchodník s realitami (kód: 66-042-M)

<b>Autorizující orgán:</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj
<b>Skupina oborů:</b>	Obchod (kód: 66)
<b>Týká se povolání:</b>	Obchodník s realitami
<b>Kvalifikační úroveň NSK - EQF:</b>	4

#### Odborná způsobilost

Název	Úroveň
Orientace v základních právních předpisech souvisejících s činností obchodníka s realitami	4
Orientace v oblasti stavebnictví související s výkonem činnosti obchodníka s realitami	4
Používání informačních technologií v praxi obchodníka s realitami	4
Komplexní orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činnosti obchodníka s realitami	4
Využívání marketingových principů a marketingu při prodeji/pronájmu nemovitostí	4
Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti obchodníka s realitami	4
Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí	4

#### Orientace v oblasti stavebnictví související s výkonem činnosti obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitostem	Písemné ověření
b) Popsat alespoň 3 základní typy staveb a alespoň 2 typy nosných a nenosných stavebních konstrukcí	Písemné ověření
c) Rozlišit a popsat základní stavební prvky	Písemné ověření
d) Popsat alespoň 5 nejčastějších vad a poruch staveb mající vliv na jejich hodnotu	Písemné ověření
e) Orientovat se v základní stavební výkresové dokumentaci	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

#### Používání informačních technologií v praxi obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Předvést obsluhu hardwarových zařízení v praxi obchodníka s realitami (předvedení obsluhy PC, tiskáren, skeneru, fotoaparátu apod.)	Praktické předvedení

### Používání informačních technologií v praxi obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
b) Předvést práci s nejčastěji používaným softwarovým vybavením v praxi obchodníka s realitami (vytvořit textový dokument prostřednictvím běžných textových editorů, vytvořit funkční tabulkový dokument prostřednictvím tabulkových procesorů, vytvořit prezentaci prodeje nemovitosti prostřednictvím softwarových prezentačních nástrojů)	Praktické předvedení
c) Předvést práci v prostředí internetu - vyhledat požadované (zadané) informace prostřednictvím běžných internetových vyhledávačů (vyhledání inzerátů, nabídek a poptávek různého druhu nemovitostí v různých lokalitách, předvést aplikaci "filtrů" vyhledávání), vyhledat zadané informace z veřejně dostupných elektronických databází a nepoužívanějších realitních serverů (www.cuzk.cz, justice.cz, statnisprava.cz apod.), předvést tisk vyhledaných dokumentů a formulářů, předvést komunikaci s klientem prostřednictvím elektronické pošty (e-mail), zaslání příloh apod.	Praktické předvedení
d) Vytvořit inzerát k prodeji/pronájmu definované nemovitosti včetně editace přiložených fotografií - tzn. vytvořit elektronický dokument	Praktické předvedení

**Je třeba splnit všechna kritéria.**

### Komplexní orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činnosti obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
b) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování nájmu/pronájmu nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
c) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování převodu družstevního podílu	Písemné a ústní ověření
d) Orientovat se v aktuálním stavu realitního trhu a v aktuálních trendech a segmentaci realitního trhu v aktuálním čase	Písemné a ústní ověření

**Je třeba splnit všechna kritéria.**

### Využívání marketingových principů a marketingu při prodeji/pronájmu nemovitosti

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Orientovat se v základních principech marketingu při prodeji/koupi nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
b) Orientovat se v základních principech marketingu při nájmu/pronájmu nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
c) Orientovat se v oblasti inzertních médií (tištěná, internetová apod.)	Písemné a ústní ověření
d) Předvést tvorbu prezentace prodávané (pronajímané) nemovitosti a následnou prezentaci prodávané (pronajímané) nemovitosti	Praktické předvedení a ústní ověření
e) Vytvořit inzerát k prodeji/pronájmu definované nemovitosti dle zákł. marketingových pravidel, včetně editace přiložených fotografií a umístit jej na internet prostřednictvím nejčastěji používaných realitních internetových portálů	Praktické předvedení a ústní ověření
f) Předvést zadání inzerátu na realitní servery	Praktické předvedení a ústní ověření

**Je třeba splnit všechna kritéria.**

### **Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti obchodníka s realitami**

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Popsat základní náležitosti Etického kodexu CEPI obchodníka s realitami	Písemné a ústní ověření
b) Aplikovat zásady Etického kodexu CEPI na modelovém případě v praxi	Praktické předvedení

**Je třeba splnit obě kritéria.**

### **Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí**

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Popsat alespoň 4 základní principy odhadu hodnoty nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
b) Popsat alespoň 3 metody stanovení (odhadu) tržní hodnoty komerčních nemovitostí	Písemné a ústní ověření
c) Popsat alespoň 3 metody stanovení (odhadu) tržní hodnoty rezidenčních nemovitostí	Písemné a ústní ověření
d) Vysvětlit alespoň 3 základní metody a postup tržního ocenění a předvést jejich aplikaci v praxi - modelový případ stanovení tržní hodnoty nemovitosti	Praktické předvedení a ústní ověření
e) Vysvětlit faktory ovlivňující tržní hodnotu jednotlivých typů nemovitých věcí	Ústní ověření
f) Orientovat se v problematice finančních produktů ve vztahu k nemovitostem (nákup, prodej)	Ústní ověření

**Je třeba splnit všechna kritéria.**

(Zdroj: Národní soustava kvalifikací)

## PŘÍLOHA Č.2

### Vyhodnocení dotazníkového šetření:

#### Dopad legislativní regulace na realitní zprostředkovatele

Initial Report

Last Modified: 03/23/2016

#### 1. Uveďte prosím způsob jakým poskytujete realitní služby.

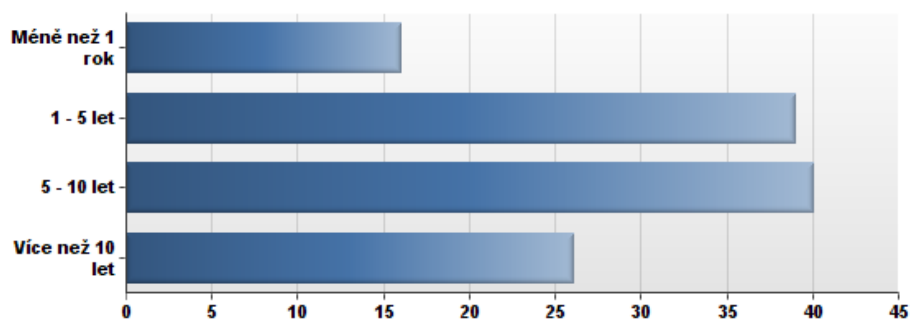


#	Answer	Response	%
1	Pracuji jako samostatný zprostředkovatel (OSVČ) svým jménem nebo pod svou vlastní značkou	21	17%
2	Pracuji v realitní společnosti jako zprostředkovatel na živnostenský list	71	58%
3	Jsem zaměstnanec ve společnosti zabývající se zprostředkováním realitních služeb	21	17%
4	Jiné (prosím upřesněte)	9	7%
	Total	122	100%

Jiné (prosím upřesněte)
jsem jediný zaměstnanec rodinné realitní firmy
pracuji jako OSVČ jako makléř zároveň funguji jako asistentka (zaměstnanec)
Pracuji na ekonomickém oddělení realitní kanceláře
jsem majitel RK
realizujeme realitní kurzy a konzultace od roku 1996
jsem majitel franžízy přední realitní a investiční skupiny
jsem spoluzakladatel Advelty.cz
Jsem majitel frančizingové značky a podnikám na vlastní IČ
jsem zaměstnanec a spolumajitel rk

Statistic	Value
Min Value	1
Max Value	4
Mean	2.15
Variance	0.62
Standard Deviation	0.79
Total Responses	122

## 2. Jak dlouho se aktivně zabýváte realitní činností (zprostředkováním prodeje, pronájmu nemovitostí, poskytováním realitních služeb)?



#	Answer		Response	%
1	Méně než 1 rok		16	13%
2	1 - 5 let		39	32%
3	5 - 10 let		40	33%
4	Více než 10 let		26	21%
	Total		121	100%

Statistic	Value
Min Value	1
Max Value	4
Mean	2.63
Variance	0.94
Standard Deviation	0.97
Total Responses	121

### 3. Jste členem některé z uvedených profesních organizací či jiných seskupení osob sdružující realitní kanceláře a makléře?

#	Answer		Response	%
2	Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR)		18	15%
3	Realitní komora ČR		35	29%
4	Česká komora realitních kanceláří		1	1%
5	Českomoravská realitní unie		0	0%
6	Jiné (prosím specifikujte)		3	3%
7	Nejsem členem žádné organizace ani sdružení pro subjekty na realitním trhu		62	52%



Jiné (prosím specifikujte)
Evropský klub realitních kanceláří
Sting
ekrk - Evropský klub realitních kanceláří

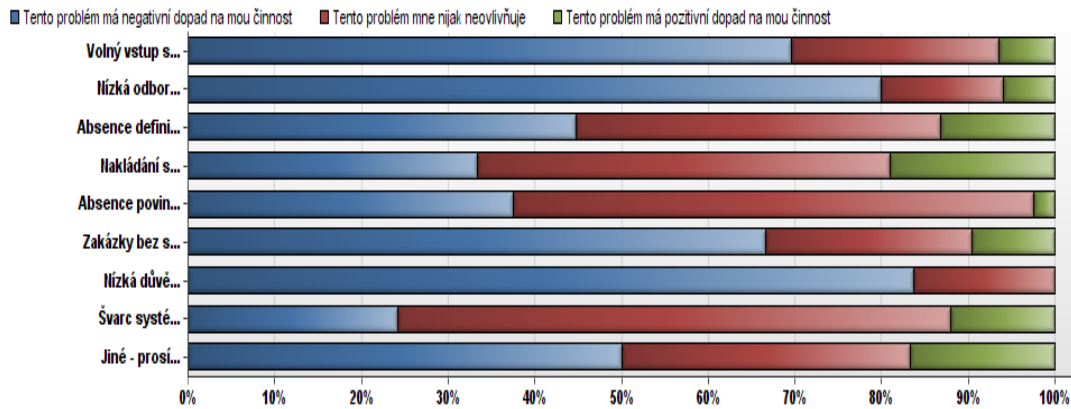
Statistic	Value
Min Value	2
Max Value	7
Total Responses	119

**4. Příprava legislativních úprav výkonu realitní činnosti je už několik let živě diskutovaným tématem. Považujete tento krok, který bude vést k omezení vstupu do odvětví a regulaci v oblasti poskytování realitních služeb, za potřebný?**

#	Answer	Response	%
1	Ano, současná situace není vyhovující	69	86%
2	Ne, současný stav nevyžaduje žádné zásahy do legislativy	8	10%
3	Nevím, o toto téma se nezajímám	3	4%
	Total	80	100%

Statistic	Value
Min Value	1
Max Value	3
Mean	1.18
Variance	0.22
Standard Deviation	0.47
Total Responses	80

**5. V analýze současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří identifikuje Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) následující problémy českého realitního trhu. Uveďte prosím u následujících problémů, zda-li jste se s problémem ve své praxi setkali a jestli vás ovlivňuje ve výkonu realitní činnosti.**

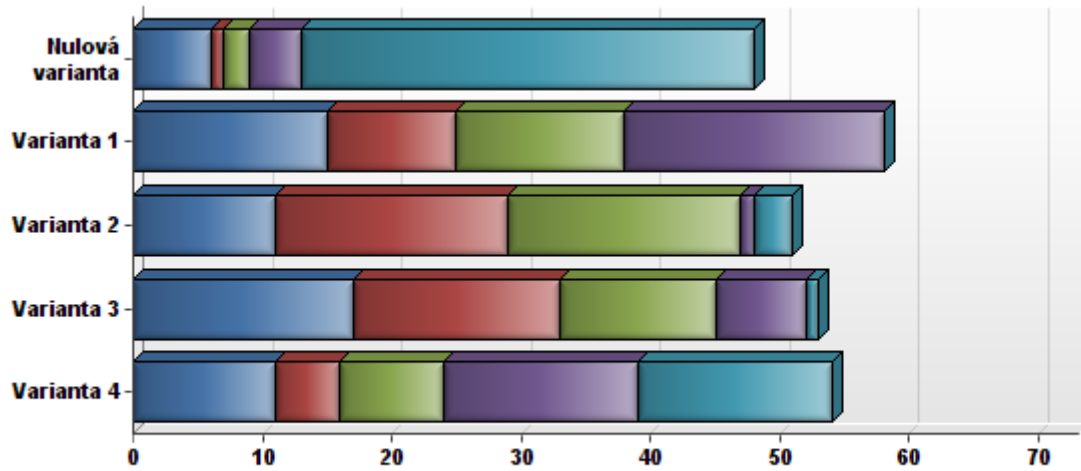


#	Question	Tento problém má negativní dopad na mou činnost	Tento problém mne nijak neovlivňuje	Tento problém má pozitivní dopad na mou činnost	Total Responses
1	Volný vstup subjektů na trh	32	11	3	46
2	Nízká odbornost kvalifikace a chybějící zkušenosti realitních zprostředkovatelů	40	7	3	50
3	Absence definice rozsahu poskytovaných služeb (co vše realitní zprostředkovatel zajišťuje a v jakém standartu)	17	16	5	38
4	Nakládání s finančními prostředky klientů	14	20	8	42
5	Absence povinnosti pojištění odpovědnosti za škodu u zprostředkovatelů	15	24	1	40
6	Zakázky bez smluvního zajištění	28	10	4	42
7	Nízká důvěra spotřebitelů v realitní zprostředkovatele	41	8	0	49
8	Švarc systém při spolupráci živnostníků a realitních kanceláří	14	37	7	58
9	Jiné - prosím uveďte	3	2	1	6

<b>Jiné - prosím uveďte</b>
Práci zkušeného a profesionálního makléře ovlivňují všechny výše uvedené body, ovšem ve Vašem dotazníku nelze u všech bodů zaškrtnout první sloupeček - jde pouze u jednoho. Současný chaos na trhu má velmi negativní vliv na vykonávanou práci poctivých makléřů.
Podvodníci
Vyjma Švarc systému nás ovlivňuje a dotýká se vše, bohužel ale není možné kolonky označit
provizní systém

Statistika	Volný vstup subjektů na trh	Nízká odbornost kvalifikace a chybějící zkušenosti realitních zprostředkovatelů	Absence definice rozsahu poskytovaných služeb (co vše realitní zprostředkovatel zajišťuje a v jakém standardu)	Nakládání s finančními prostředky klientů	Absence povinnosti pojištění odpovědnosti za škodu u zprostředkovatelů	Zakázky bez smluvního zajištění	Nízká důvěra spotřebitelů v realitní zprostředkovatele	Švarc systém při spolupráci živnostníků a realitních kancelářích	Jiné - prosím uveďte
Minimální hodnota	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Maximální hodnota	4	4	4	4	4	4	2	4	4
Total Responses	46	50	38	42	40	42	49	58	7

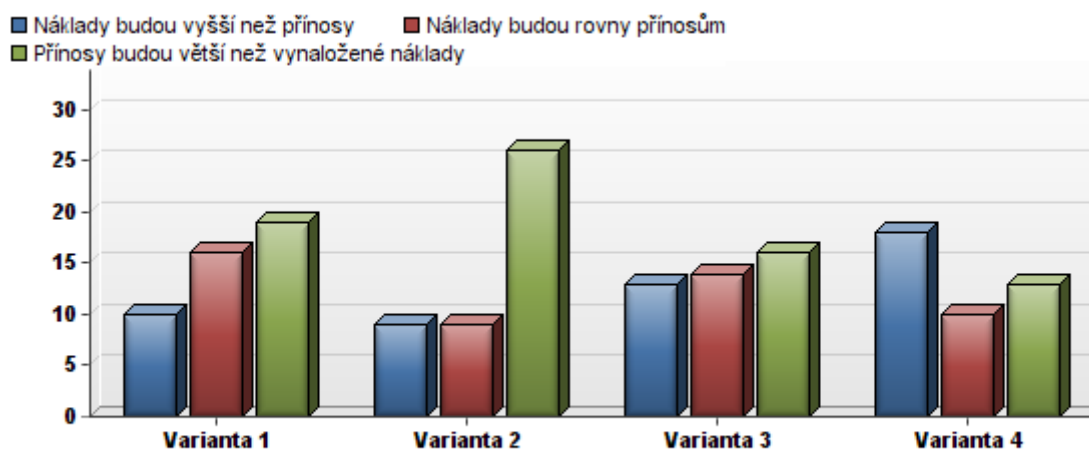
6. Prosim seřadte varianty v pořadí od nejvíce preferované, kterou byste uvítali, po variantu, která je pro Vás nejméně výhodná. Přičemž 1 je nejvíce preferovaná varianta, 5 je varianta nejméně výhodná.



#	Answer						Total Responses
1	Nulová varianta	6	1	2	4	35	48
2	Varianta 1	15	10	13	20	0	58
3	Varianta 2	11	18	18	1	3	51
4	Varianta 3	17	16	12	7	1	53
5	Varianta 4	11	5	8	15	15	54
	Total	60	50	53	47	54	-

Statistic	Nulová varianta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Min Value	1	1	1	1	1
Max Value	5	4	5	5	5
Mean	4.27	2.66	2.35	2.23	3.33
Variance	1.95	1.46	1.07	1.22	2.23
Standard Deviation	1.40	1.21	1.04	1.10	1.49
Total Responses	48	58	51	53	54

**7. Navrhované varianty s sebou ponese náklady soukromého sektoru. Kalkulované přínosy v návrhu by však měly vysoce převyšovat vynaložené náklady. V porovnání těchto nákladů a přínosů vítězí varianty 3 a 2, následuje varianta 4, nejméně přínosnou, ale zároveň i nejméně nákladnou je varianta 1. Tyto obecné kalkulace však nezohledňují individuální hledisko jednotlivých zprostředkovatelů. Jaký poměr nákladů a přínosů očekáváte v případě zavedení konkrétních variant?**



#	Question	Náklady budou vyšší než přínosy	Náklady budou rovny přínosům	Přínosy budou větší než vynaložené náklady	Total Responses
1	Varianta 1	10	16	19	45
2	Varianta 2	9	9	26	44
3	Varianta 3	13	14	16	43
4	Varianta 4	18	10	13	41

Statistic	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Min Value	1	1	1	1
Max Value	3	3	3	3
Total Responses	45	44	43	41

**8. Domníváte se, že zavedení změn může vést k ukončení Vaší činnosti? Odpovíte-li ano, prosím uveďte, které varianty se Vaše odpověď týká.**

#	Answer	Response	%
1	Určitě ano	1	2%
2	Pravděpodobně ano	1	2%
3	Nevím	4	7%
4	Pravděpodobně ne	16	28%
5	Určitě ne	35	61%
	Total	57	100%

Statistic	Value
Min Value	1
Max Value	5
Mean	4.46
Variance	0.72
Standard Deviation	0.85
Total Responses	57

**9. Očekáváte u některé z variant zvýšení objemu realizovaných obchodů?  
Odpovíte-li ano, prosím uveďte, které varianty se Vaše odpověď týká.**

#	Answer		Response	%
1	Určitě ano		22	40%
2	Pravděpodobně ano		17	31%
3	Nevím		8	15%
4	Pravděpodobně ne		7	13%
5	Určitě ne		1	2%
	Total		55	100%



Určitě ano	Pravděpodobně ano
1	2
1	Varianta 2
2,3	3
varianta 2	1
konec garážovek a prznitelů realitních služeb	3,4
varianta 3	varianta 2 a 3
3	varianta 3
Varianta 2	varianta 1
varianta 2 a 3	2
Varianta 2-4	Varianta 3 a 4
3	4
2	2, 3
2,3,4,	u všech - větší důvěra v RK
1	
1	

Statistic	Value
Min Value	1
Max Value	5
Mean	2.05
Variance	1.24
Standard Deviation	1.11
Total Responses	55

**10. Od zavedení regulace si předkladatel zákona slibuje odstranění problémů a mnohé přínosy. Jaké přínosy očekáváte Vy?**

#	Answer	Response	%
1	Zlepšení úrovně poskytovaných služeb a vyšší profesionalizace oboru	38	67%
2	Zlepšení ochrany práv spotřebitelů	25	44%
3	Snížení počtu subjektů vykonávajících činnost neodborně	31	54%
4	Zvýšení důvěryhodnosti realitních zprostředkovatelů	38	67%
5	Zvýšení objemů realizovaných obchodů	23	40%
6	Vyšší zisk z jednotlivých obchodů	8	14%
7	Vyšší zasmluvněnost zakázek	18	32%
8	Zvýšení konkurenceschopnosti na evropském trhu	7	12%
9	Jiné (prosím upřesněte)	5	9%
10	Neočekávám žádný přínos	2	4%

**Jiné (prosím upřesněte)**

téměř všechny body vyhovují, ale opět lze zaškrtnout pouze jeden bod. Největšími přínosy budou body 1 - 4 a bod 7

Zvolila bych více variant, bohužel dotazník to opět neumožňuje

Nejde mi zadávat více odpovědí.

Vyšší transparentnost podnikání RK a narovnání povědomí o realitním trhu

snížení počtu nekalých praktik RK

Statistic	Value
Min Value	1
Max Value	10
Total Responses	57

**11. Očekáváte i negativní dopad navrhovaných změn? Vybrané možnosti, které považujete za aktuální v případě zavedení změn, prosím označte.**

#	Answer		Response	%
1	Náročnější administrativa		20	36%
2	Opakované náklady spojené se vzděláváním		19	34%
3	Ostatní náklady ( pojištění odpovědnosti, zřízení a vedení zvláštního bankovního účtu ad.)		24	43%
4	Zvýšení cen za doprovodné služby (právní služby, oceňování nemovitostí apod.)		10	18%
5	Nadměrný dohled a kontrola ze strany státu (evidence aktivních zprostředkovatelů, sankce)		15	27%
6	Vyšší zdanění služeb spojených s realitní činností (daně z příjmu, pronájmu a DPH)		8	14%
7	Ukončení činnosti OSVČ a menších a regionálních realitních kanceláří		16	29%
8	Rozdělení trhu mezi několik největších realitních kanceláří		14	25%
9	Jiné (prosím upřesněte)		4	7%
10	Neočekávám žádné negativní dopady		13	23%

**Jiné (prosím upřesněte)**

V mé činnosti je běžné, že mám náklady za vzdělávání, oceňování, pojištění, mám zvláštní bankovní účet atd., tudíž já osobně nevidím výrazné zvýšení nákladů. Nevidím také důvod, proč by navrhované změny měly mít dopad na menší rk a měly případně znamenat jejich likvidaci. Ze své praxe naopak vím, že tento dopad by právě měl být především na síťové rk, které produkují makléře jednoho za druhým a o jejich způsobilosti a schopnosti se nazajímají. To je také jeden z důvodů, proč tento chaos na trhu vznikl. My jsem rodinná rk a rodiče založili společnost jako jedni z prvních v ČR, a to v roce 1991. Moc dobře si pamatuji, že tato činnost byla úplně o něčem jiném a rk zakládali pouze lidé, kteří měli alespoň nějaké vzdělání týkající se nemovitostí a také podle toho situace vypadala. Dnes může tuto činnost vykonávat opravdu každý a v tom je ten problém. Setkala jsem se s několika tzv. makléři, kteří prošli školením u jedné ze síťových rk a nějakou dobu působili na trhu. Tito vyškolení makléři sice měli certifikát, ale o problematice nevěděli vůbec nic, a to mnohdy ani základní informace. A to je ten kámen úrazu a celý problém.

Nelze označit více odpovědí

Nejde mi zadávat více odpovědí.

zdražení služeb

Statistic	Value
Min Value	1
Max Value	10
Total Responses	56

## 12. Zde je prostor pro Vaše poznámky, připomínky či vyjádření k tématu:

### Text Response

Váš dotazník neumožňuje u některých otázek zaškrtnout více, než jeden nebo dva odpovědní řádky, zaškrtnutím dalších odpovědí se předchozí smažou. Vypovídací schopnost bude tudíž zkreslena nemožností vyplnit některé údaje... Š. Vaicová

vše jsem již zmínila a doufám, že nějaké změny opravdu nastanou. Přeji Vám mnoho zdaru a ať se Vaše práce podaří.

Ať už způsob regulace bude jakýkoliv, je potřebný. Realitní činnost dnes zkouší kdejaký zkrachovalec a neumětel, záleží na RK, jak si to vytřídí. Zároveň je realitní trh přesycen, nabídka služeb velmi hrubě převyšuje poptávku, což samozřejmě vede k podbízení, kvalita není ohodnocena a honorována. Jsem ochoten se podílet na dalších případných konzultacích, neboť mám úplně jiný pohled na realitní činnost. Po celoživotní kariéře na úrovni středního managementu se nyní v důchodu jen bavím realitní činností a nejsem na ní závislý.

Nešlo mi vyplňovat více odpovědí a tabulka v červeném rámečku vepředu také nešla vyklikávat.

Doufám, že to nebude mít velké negativní dopady. Očekávám pozitiva, ale nevím, jaké budou všeobecné podmínky pro splnění provozování realitní činnosti.

Dobrý den, myslím si, že kdyby všichni makléři pracovali srdcem a rozumem, bylo by více spokojených klientů. Vzdělání je důležité a bez neustálého sebezdokonalování a školení to opravdu nejde. Musíme mít pořád více informací a znalostí než klienti a to nás dělá tím, čím jsme a proč bychom měli být žádaní.

to byl poslední formulář v životě, který jsem vyplňoval

Pracovala jsem u nejmenované velké realitní kanceláře, nyní pracuji jako samostatný realitní makléř a vše záleží na poctivosti a důslednosti makléře. Čím větší realitní kancelář, tím více to klienta stojí. Náklady na kancelář, reklamu, právní služby, školení, management, sekretariát, neustálé plnění plánu a tlaky na makléři vyžadují, aby byl klient nucen podepisovat rozsáhlé zprostředkovatelské smlouvy, okamžitě skládat zálohu, aniž by si byl jist zda-li dostane úvěr atd.atd. Rovněž péče po složení rezervačního poplatku už začíná pak uvadat,...Nemám kancelář, ani sekretářku, mí klienti nejsou vázáni žádnými smlouvami, vždy se snažím aby byli všichni maximálně spokojeni, jak se říká " Od stolu mají jít všichni sytí a usměvaví..." Nevybírám dříve zálohy, než jsem si jista zda-li jsou schopni nemovitost financovat. Někdy je to velice těžké, setkávají se různé povahy a prodávající jsou mnohdy ve velice špatné psychické kondici, ale mým cílem je, aby, když je potkám ve městě na mě nedělali bubáky....Co se týče konkurenčních makléřů,tak z " některých" je mi opravdu mdlo a vůbec se nedivím všem , kteří nás tak nesnáší....A co jsme tím vlatně chtěla říct? Že žádný realitní zákon to nespraví, uškodí to hlavně všem fajn makléřům, maximálně je to zase zdrží a ti vyčůraní a chamtiví to opětovně nějak obejdou a nebo zvýší provizi klientům a zpřísní zprostředkovatelské

smlouvy, ještě méně budou vracet narychlo vybrané zálohy a zase to zaplatí chudáci klienti...Kvalitní makléř žádné pojištění a podobné voloviny nepotřebuje, jemu stačí spokojení klienti, spolehlivý právník, vysoce odborný hypoteční makléř a vydělat si pár peněz. Lidé si pak sami udělají úsudek a sami si vyberou. Vím někdy už je bohužel pozdě, jelikož někdo si bydlení vybírá jednou za život, ale tohle už já bohužel neovlivním....

Snahu u zpřísnění vnímám pozitivně, ale myslím, si, že „šmejdi" si zase najdou cestu. Tedy ti kdo kazí jméno dobrým makléřům se jen přejmenují (např. na realitní konzultanty) a budou práci dělat i nadále špatně. Snad se časem vnímání veřejnosti změní :-). Přeji Vám aby se Vám práci podařilo úspěšně dokončit a výstup pomohl tam kde má. Maritn Ščerba

Je nutné - aby se realitní činnost dostala na úroveň západních zemí. Aby byly zlikvidované tzv. "sklepní" realitky a realit'áci, kteří už od počátku své činnosti směřují k podvodnému získání finančních prostředků. Je nutné zamezit velkým RK ke dvojímu vybírání provize (v jednom obchodním případě si některé RK berou provizi od kupujícího i od prodávajícího. Např. z doslechu CHIRŠ). Měli bychom vědět, kdo a jaký kapitál stojí za velkými RK (scientologové a pod.) Zklidnění situace a určitému "pořádku" na trhu s nemovitostmi by pomohly především cenové mapy vydané nikoli nějakým soukromým subjektem, ale Katastrem nemovitostí. Měly by se podpořit malé, ale slušné RK, které jsou na trhu více než 10 let nemající ve svém portfoliu soudní pře s klientem, zpronevěru peněz, atd. Takové rk pochopitelně nemají na drahou reklamu a prezentaci - přesto nabízejí své služby profesionálně, poctivě a na vysoké úrovni (např. 1. Real-Invest, s.r.o.). A nakonec je nutné trestat podvodníky na trhu s realitami - kdo jednou podvede klienta, je doživotně z tohoto odvětví vyloučený!

Statistic	Value
Total Responses	10

### 13. E-mailová adresa pro zaslání výsledků výzkumu:

Statistic	Value
Total Responses	33

(Zdroj: vlastní výzkum)