

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM

2018-2021

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Lucie Papežíková

Realitní zprostředkování aneb nová živnost vázaná

Praha 2021

Vedoucí bakalářské práce: PaedDr. Slavomír Novotný Ph.D.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR COMBINED (PART TIME) STUDIES

2018-2021

BACHELOR THESIS

Lucie Papežiková

Real estate brokerage as a new regulated trade

Prague 2021

The Bachelor Thesis Work Supervisor: PaedDr. Slavomír Novotný

Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská/diplomová práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 17.5.2021

Lucie Papežíková

Poděkování

Chtěla bych poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce PaedDr. Slavomíru Novotnému za odborné vedení, za pomoc, ochotu a cenné rady při zpracování této práce.

Anotace

Předmětem této bakalářské práce je „Realitní zprostředkování aneb nová živnost vázaná“. V teoretické části je popsána právní úprava realitní činnosti před platností a účinností zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). Dále jsou v této části vysvětleny klíčové pojmy, které s živností volnou i vázanou a realitní činností souvisí. V poslední teoretické části jsou uvedeny důvody přijetí realitního zákona, proces jeho přijímání. Dále jsou vysvětleny pojmy, které jsou nově stanoveny realitním zákonem a na závěr jeho zhodnocení.

Klíčová slova

Nemovitostní trh, realitní zákon, realitní zprostředkování, realitní zprostředkovatel, smlouva o realitním zprostředkování, živnostenský zákon, živnost, živnost vázaná, živnost volná

Annotation

The subject of this bachelor thesis is "Real estate brokerage as a new regulated trade". The theoretical part describes the legal regulation of real estate activity before the Real Estate Act was effective and in force. " Furthermore, the key concepts related to free as well as regulated trade and to real estate activity are explained in this part. The last theoretical part provides reasons for the adoption of the Real Estate Act, including the process of its adoption. Furthermore, the concepts that are newly established by the Real Estate Act are explained and evaluation of the Act is included.

Keywords

Real estate market, real estate act, real estate mediation, real estate agent, real estate brokerage contract, trade act, trade, regulated trade, free trade.

ÚVOD	1
1 ŽIVNOSTENSKÉ PODNIKÁNÍ NEBOLI ŽIVNOST	2
1.1 Pozitivní vymezení živnosti.....	3
1.2 Negativní vymezení živnosti	4
1.3 Druhy živností	6
1.3.1 Živnosti ohlašovací	6
1.3.2 Živnosti koncesované.....	9
1.4 Živnostenský zákon	10
2 REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ	12
2.1 Obsahová stránka činnosti realitního zprostředkovatele	12
2.2 Historie realitního zprostředkování v České republice.....	14
2.3 Právní úprava od počátku až dodnes.....	17
2.3.1 Počátky právní úpravy realitního zprostředkování	17
2.3.2 Právní úprava od 90. let tohoto století	18
2.3.3 Právní úprava dnes po účinnosti realitního zákona.....	19
2.4 Realitní zprostředkování v zemích Evropské unie	21
3 REALITNÍ ZÁKON	26
3.1 Přijetí realitního zákona	26
3.1.1 Proces přijímání	26
3.1.2 Důvody pro jeho přijetí	27
3.2 Pojmy, které realitní zákon ustanovil	29
3.2.1 Činnost realitního zprostředkovatele	29
3.2.2 Realitní zprostředkovatel	34
3.2.3 Smlouva o realitním zprostředkování	35
3.2.4 Realitní smlouva	39
3.3 Zhodnocení pro a proti realitního zákona.....	40
ZÁVĚR	46
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	47
SEZNAM ZKRATEK	52
SEZNAM TABULEK	53
SEZNAM PŘÍLOH	54

ÚVOD

V bakalářské práci se budu zabývat popisem vzniku nové živnosti vázané „Realitní zprostředkování“ a s ní spojených změn, kterou do zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání zavedl zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, jenž nabyl účinnosti 3. března 2020 (dále jen „RZ“).

Již několik let bylo zřejmé, že je potřeba právně upravit činnosti realitních makléřů tak, aby ji nemohl vykonávat každý bez potřebného vzdělání a praxe, ovšem až v loňském roce byl přijat zákon, který danou problematiku reguluje, tudíž je téma bakalářské práce živé a aktuální.

Hlavním cílem této práce je přinést srozumitelné shrnutí a zhodnocení činnosti realitních zprostředkovatelů v České republice v kontextu živnostenského zákona, zákona realitního i v kontextu evropském. První kapitola bakalářské práce se zabývá živností jako takovou, druhy živností a živnostenským zákonem. Dále je popsána činnost realitního zprostředkovatele v praxi, stručná historie realitního zprostředkování a právní úprava realitní činnosti před platností a účinností realitního zákona. Zabývat se budu taky realitním zprostředkováním v rámci Evropské unie. V poslední kapitole budou vysvětleny důvody, proč k této změně v podobě realitního zákona došlo, jak byl realitní zákon přijímán, jaké nové pojmy se sebou přinesl a také zde bude začleněno jeho zhodnocení. Kapitoly v teoretické části jsou logicky seřazeny, aby na sebe navazovaly a postupně čtenáře seznamovaly s novými informacemi.

V teoretické části budou především vysvětleny klíčové pojmy bakalářské práce jako jsou realitní činnost, realitní zákon, živnostenský zákon, živnost, živnost volná a živnost vázaná. Tyto pojmy budou vysvětlovány v souvislosti s činností realitních makléřů. Bude zde vysvětlena a zhodnocena právní úprava realitní činnosti dle realitního zákona. V hodnocení se bude vycházet z názorů odborníků na danou problematiku. Teoretickým východiskem bude studium odborných zdrojů, které se vztahují k výše uvedeným pojmům a uvedené problematice.

1 ŽIVNOSTENSKÉ PODNIKÁNÍ NEBOLI ŽIVNOST

Živnostenské podnikání neboli živnost, pojem, který je užíván v zákoně i mezi laiky. Důležité je ovšem podotknout, že „živnost“ je ve své podstatě legislativní zkratkou, a ne oficiálním označením, i když si to mnozí ani neuvědomují. Používání této legislativní zkratky má svůj historický i tradiční důvod. Dalším důvodem pro využívání tohoto označení je soulad s terminologií, která je užívána v zahraničních úpravách.¹

Ustanovení § 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „Žz“) říká: „*Živností je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.*“² Jedná se o ustanovení, které vymezuje pozitivní znaky živnosti, avšak živnost je v Žz vymezena také negativními znaky, a to tak, že v ustanovení § 3 Žz vymezuje činnosti, které nejsou živnostmi.³ Ustanovení § 2 Žz, jako pozitivní vymezení živnosti, je velmi podobné s definicí podnikatele dle ustanovení § 420 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním platném znění (dále jen jako „ObčZ“). Ustanovení § 420 ObčZ je ve znění: „*Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*“⁴ Ovšem tato definice má ve vztahu k živnosti mnohem širší pojetí, protože svým rozsahem zahrnuje více podnikatelských činností, než je podnikání živnostenské. Před účinností ObčZ byla definice podnikání obsažena

¹ HORZINKOVÁ, Eva a URBAN, Václav. *Živnostenský zákon a předpisy související: s komentářem a příklady*. 12. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1. 7. 2008. Praha: Linde, 2008. Strana 17. ISBN 978–80–7201–720–1.

² Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), § 2 In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2122, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

³ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), § 3. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2122., roč. 1964, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 420. In: *Sbírka zákonů České republiky* 22.3.2012, s. 1072, roč. 2012, částka 33. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

v ustanovení § 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, jehož účinnost skončila 31.12.2013. Tato definice obsahovala pět základních znaků podnikání.⁵

1.1 POZITIVNÍ VYMEZENÍ ŽIVNOSTI

V současné době Žz vymezuje živnost šesti pojmovými znaky, které musejí být splněny kumulativně, aby se daná činnost dala označit za živnostenské podnikání. Pojmovými znaky jsou soustavnost, samostatnost, provozování živnosti vlastním jménem, provozování činnosti na vlastní odpovědnost, provozování činnosti za účelem dosažení zisku a činnost je vykonávána za podmínek stanovených živnostenským zákonem. Pokud jsou tyto znaky společně naplněny, můžeme činnost za živnost označit.

Prvním znakem je soustavnost, musí se tedy jednat o činnost, která má trvalý charakter, je vykonávaná opakovaně a pravidelně. Ovšem nevyžaduje se každodenní vykonávání dané činnosti. Pro posouzení je důležité, jestli subjekt hodlá danou činnost vykonávat opakovaně a v jakém časovém horizontu. Soustavnost je potřeba vždy posuzovat dle konkrétního případu.⁶

Dalším a velmi důležitým znakem je samostatnost. Ta spočívá v tom, že živnostník jako podnikatel není při své činnosti řízen jinou osobou. Rozhoduje sám o způsobu, organizaci a rozsahu své činnosti. Důležité je, že není vázán žádnou povinností k jinému subjektu.⁷

Provozování činnosti vlastním jménem je třetím pojmovým znakem živnosti. Tady je důležité, jak je podnikatel zapsán v živnostenském rejstříku a pod tím označením provozuje svoji činnosti. K tomuto je podnikateli daná povinnost.⁸

⁵ Zákon č. 513/1991 Sb. ze dne 5. listopadu 1991, obchodní zákoník. § 2. In: *Sbírka zákonů České republiky* 18.12.1991, s. 2474, roč. 1991, částka 98. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=513/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

⁶ KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František a BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. Strany 40–43. ISBN 978-80-7400-731-6.

⁷ Tamtéž.

⁸ Tamtéž.

Čtvrtým znakem je provozování činnosti na vlastní odpovědnost. Podnikatel vstupuje sám do rizika, na vlastní nebezpečí a na vlastní odpovědnost. Za porušení svých závazků odpovídá sám a celým vlastním majetkem.⁹

Provozování činnosti za účelem dosažení zisku je pátým charakteristickým znakem, ačkoliv velmi diskutovaným ze strany podnikatelů. Někteří z nich jsou totiž toho názoru, že pokud zisk nevytvoří, tak potom se o podnikání nejedná. Ovšem tady je důležité zvážit účel jejich činnosti, a ten je dle mého víc než zřejmý. Myslím si, že žádný z podnikatelů nevykonává činnost bez záměru zisku. Otázkou potom je, jestli ho dosáhne nebo ne, což je ovšem podnikatelské riziko, které je nutné při této činnosti přijmout.¹⁰

Posledním, šestým znakem je, že činnost je vykonávána za podmínek stanovených Žz. Tento znak určuje, jestli určitá činnost pod Žz spadá nebo nikoliv. Pokud by podmínky výkonu činnosti upravovaly jiné zákony, tak se poté nepovažují za živnost ve smyslu Žz.

Abychom mohli konstatovat, že se jedná o živnost ve smyslu Žz, musí být splněno všech šest výše uvedených a popsáných znaků. Pokud by nastala situace, že pouze jeden znak nebude naplněn, nejednalo by se o živnostenské podnikání dle Žz.¹¹

1.2 NEGATIVNÍ VYMEZENÍ ŽIVNOSTI

Živnostenský zákon ve svém ustanovení § 3 taxativně vymezuje činnosti, které ze své působnosti vyjímá, jedná se o tzv. negativní vymezení živnosti.¹² Tyto činnosti sice mohou být považovány za samostatnou výdělečnou činnost, avšak u nich chybí splnění pojmových znaků živnosti dle Žz, tudíž tyto činnosti nemůžeme najít ani v přílohách Žz. Je potřeba zdůraznit, že

⁹ KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František a BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. Strany 40–43. ISBN 978-80-7400-731-6.

¹⁰ Tamtéž.

¹¹ Tamtéž.

¹² Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). § 3. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2122, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

jako živnost nelze provozovat ani jakoukoli nedovolenou činnost, například obchodování s lidmi nebo provozování nevěstince.¹³

Činnosti, které jsou vyjmuty z působnosti Žz lze rozdělit do několika skupin. Do první skupiny lze řadit ty činnosti a profese, které se neprovozují na základě živnostenského oprávnění, činnosti vyhrazené státu a tvůrčí činnosti, jejich výčet je taxativně dán v ustanovení § 3 odst. 1 Žz. Podřízení těchto činností pod Žz nebylo vhodné a vzhledem k jejich povaze je nutné nad nimi stanovit zvláštní dohled, což si zpravidla vyžaduje přísnější či speciální právní úpravu. Do této skupiny můžeme zařadit například restaurování kulturních památek, provádění archeologických průzkumů nebo duševní tvůrčí činnosti.¹⁴

Další skupinou jsou povolání upravená jinými zvláštními zákony. Jsou taxativně vyjmenovány v ustanovení § 3 odst. 2 Žz.¹⁵ Jedná se o tzv. svobodná povolání, jako je například činnost advokátů, lékařů, veterinářů, autorizovaných architektů, soudních znalců či tlumočnicků, notářů, auditorů či daňových poradců. U výkonu těchto a ostatních povolání, která do této skupiny spadají, je potřeba splnit přísné požadavky. Ty jsou stanoveny jednotlivými předpisy, které se vztahují k daným činnostem.¹⁶

Jako další jsou povolání bez zákonné úpravy, konkrétně se jedná o činnost přírodních léčitelů a poskytování sexuálních služeb. Zde je to však sporné, protože stát tuto činnost žádným zákonem neupravil, a tak se řídí svými vlastními, nikterak neupravenými pravidly.¹⁷

Činnosti z poslední skupiny jsou taxativně uvedeny v ustanovení § 3 odst. 3 Žz. Zde spadá například činnost bank či směnáren; činnost pojišťoven; výroba elektřiny a plynu a

¹³ KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František a BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. Strany 43-53. ISBN 978-80-7400-731-6.

¹⁴ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). § 3 odst. 1. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2122, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

¹⁵ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). § 3 odst. 2. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2122, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

¹⁶ KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František a BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. Strany 40–43. ISBN 978-80-7400-731-6.

¹⁷ Tamtéž.

činnosti s tím spojené; výzkum, výroba a distribuce léčiv; provozování hazardních her; provozování stanic technické kontroly; hornická činnost; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a některé další specifické činnosti.¹⁸

1.3 DRUHY ŽIVNOSTÍ

Živnostenský zákon dělí živnosti do dvou základních skupin, a to dle způsobu vzniku živnostenského oprávnění. Živnosti koncesované a živnosti ohlašovací. Dále pak § 19 ŽZ člení ohlašovací živnosti na živnosti řemeslné, vázané a volné, kde rozlišovacím kritériem členění je požadovaná odborná způsobilost.¹⁹ Živnosti, u kterých není odborná způsobilost nutná, jsou živnosti volné a mohou být ohlášeny každým, kdo splňuje všeobecné podmínky podle § 6 ŽZ²⁰. Živnosti řemeslné a vázané se liší pouze požadavky na odbornou způsobilost a formou stanovení odborné způsobilosti v živnostenském zákoně.

1.3.1 ŽIVNOSTI OHLAŠOVACÍ

1.3.1.1 Živnost volná

Pro provozování živnosti volné nepožaduje živnostenský zákon, kromě všeobecných podmínek provozování živnosti, splnění zvláštních podmínek. Není zde tedy stanovena odborná způsobilost, to však neznamená, že jiné právní předpisy nemohou pro výkon některých činností spadajících do obsahu živnosti volné požadovat splnění odborné způsobilosti. Živnost volná je jedinou živností, jejímž předmětem podnikání je „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Jde tedy o všechny činnosti, které jsou živností a nejsou obsahem živností řemeslných, vázaných nebo koncesovaných, které jsou sdružovány do oborů činností. Předmět podnikání živnosti volné i obory jejích činností jsou uvedeny v příloze

¹⁸ KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František a BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. Strany 40–43. ISBN 978-80-7400-731-6.

¹⁹ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). § 19. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2127, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

²⁰ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). § 6. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2124, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

č. 4 Žz a v návaznosti na tuto úpravu je rozsah živnostenského oprávnění pro volnou živnost upraven v § 28 odst. 1 Žz.²¹

V rámci živnost volné bylo až do účinnosti RZ poskytovány i služby realitních makléřů, konkrétně se jednalo o realitní zprostředkování – „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“, jako jeden z mnoha dalších oborů pod položkou č. 58 – „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“.²² Pro doplnění přidávám jako přílohu A výpis z živnostenského rejstříku, který mi byl vydán v roce 2019, kdy jsem živnost pouze ohlašovala a zaplatila správní poplatek.

1.3.1.2 Živnosti vázané

Vázanými živnostmi jsou označovány ohlašovací živnosti, jejichž taxativní výčet je uveden v příloze č. 2 Žz. Jde o živnosti, které vyžadují jiný průkaz způsobilosti, než je vyžadován u živnosti řemeslné nebo průkaz další. Odborná způsobilost pro každou jednotlivou vázanou živnost je přímo uvedena v druhém sloupci přílohy č. 2 Žz nebo ve zvláštních zákonech v příloze uvedených. Odborná způsobilost je stanovena buď požadavky na vzdělání nebo odbornou praxí, případně kombinací obojího.

Příklady vázaných živností jsou zpracování tabáku a výroba tabákových výrobků, oční optika, obchod se zvířaty určenými pro zájmové chovy či nově realitní zprostředkování²³, na které se tato práce zaměřuje.

O tom, že se činnost realitních zprostředkovatelů stane živností vázanou se vědělo již od roku 2016, kdy začátkem tohoto roku vláda schválila věcný záměr RZ. Avšak byla zde i varianta, že se realitní zprostředkování stane živností koncesovanou upravenou zvláštním zákonem. Tato změna z živnosti volné na živnost vázanou je především kvůli tomu, aby noví i ti stávající realitní zprostředkovatelé museli doložit svoji odbornost v daném odvětví a nebylo

²¹ HRABÁNKOVÁ, Milada, KAMENÍK, Petr a ORLOVÁ, Marie. Živnostenský zákon: Komentář. Praha: Wolters Kluwer, stav k 1.3.2021. s. 552. ISBN: 978-80-7552-658-8.

²² Philippi, Tomáš. Povinná odborná způsobilost pro poskytování realitního zprostředkování. *Epravo.cz* [online]. Epravo.cz © 1999-2021. 7.5.2020 [cit. 10.4.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinna-odborna-zpusobilost-pro-poskytovani-realitniho-zprostredkovani-111027.html>.

²³ HRABÁNKOVÁ, Milada, KAMENÍK, Petr a ORLOVÁ, Marie. Živnostenský zákon: Komentář. Praha: Wolters Kluwer, stav k 1.3.2021. s. 552. ISBN: 978-80-7552-658-8.

již možné, aby se realitním makléřem stal každý i bez potřebných znalostí.²⁴ Tato problematika je podrobněji popsána dále v bakalářské práci.

Činnost realitního zprostředkování sama vykonávám již od roku 2019, jak vyplývá i z přílohy A, ale nesplnila jsem požadavky na vzdělání ani na požadovanou délku praxe, jak je stanoveno RZ, tudíž jsem musela na živnostenský úřad doložit Osvědčení o získání profesní kvalifikace – Realitní zprostředkovatel, které přidávám jako přílohu B. Poté mi byla původní živnost volná změněna na živnost vázanou, jak se tato změna projevila na výpisu z živnostenského rejstříku dokládám přílohou C.

1.3.1.3 Živnosti řemeslné

Všechny řemeslné živnosti jsou taxativně vymezeny v příloze č. 1 živnostenského zákona. Představují klasická řemesla, čemuž odpovídají i názvy jednotlivých skupin řemeslných živností a názvy samotných živností jmenované přílohy.

Oprávnění provozovat řemeslnou živnost vznikne, ohlásí-li osoba příslušnou živnost a současně splní všeobecné a zvláštní podmínky provozování živnosti.

Zvláštními podmínkami je odborná způsobilost, stanovená § 21 Žz, která se prokazuje zejména výučním listem v příslušném oboru nebo jiným dokladem o ukončení vzdělání na střední odborné nebo vysoké škole. Tedy vysvědčením o maturitní zkoušce na střední odborné škole nebo učilišti, popř. na gymnáziu s předměty odborné výuky či diplomem o absolvování bakalářského nebo magisterského studijního programu. Odbornou způsobilost lze také prokázat dokladem o uznání odborné kvalifikace vydaným uznávacím orgánem podle zákona č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace.

Náhradním dokladem může být také osvědčení o rekvalifikaci vydané institucí akreditovanou příslušnými státními orgány k pořádání kursů ve smyslu vyhlášky č. 519/2004 Sb., o rekvalifikaci uchazečů o zaměstnání a zájemců o zaměstnání a o rekvalifikaci zaměstnanců, a doklad o vykonání čtyřleté praxe v oboru.

²⁴ Kozáková, Daniela. Konec volnosti realitních zprostředkovatelů?. *Epravo.cz* [online]. Epravo.cz © 1999-2021. 22.8.2016 [cit. 16.5.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/konec-volnosti-realitnich-zprostredkovatelu-102181.html?mail>.

Co se považuje za praxi v oboru, definuje Žz v § 7 odst. 4. Jedná se o výkon odborných činností v oboru nebo příbuzném oboru, zejména samostatné provozování živnosti v konkrétním oboru nebo příbuzném oboru, dále činnost osoby vykonávající samostatné odborné práce nebo činnost osoby, která bezprostředně odpovídá za řízení činnosti. Příbuzné obory jsou obory, které užívají stejných nebo obdobných pracovních postupů a odborných znalostí.²⁵

Řemeslné živnosti jsou v příloze č. 1 Žz rozděleny na části A), B) a C) s ohledem na možnosti doložení odborné způsobilosti doklady o vykonané praxi nebo vzdělání získaném nebo uznaném v jiném členském státě Evropské unie (dále jen „EU“), než je Česká republika (dále jen „ČR“), v jiném smluvním státě Dohody o Evropském hospodářském prostoru nebo ve Švýcarské konfederaci.²⁶

Příklady řemeslných živností z části A) je mlékárenství, pekařství, cukrářství, zlatnictví, holičství, kadeřnictví. Z části B) kominictví, barvení a chemická úprava textilií a z části C) hostinská činnost, kosmetické služby, pedikúra, manikúra.²⁷

Při splnění stanovených podmínek lze většinu živností provozovat na základě ohlášení živnostenskému úřadu a zaplacení správního poplatku. Živnost vzniká dnem ohlášení.

1.3.2 ŽIVNOSTI KONCESOVANÉ

Příloha č. 3 Žz poskytuje taxativní výčet živností, které smějí být z důvodu ochrany zvláštního zřetele hodného veřejného zájmu provozovány pouze na základě koncese udělované ve správním řízení. Tedy na základě státního povolení k provozování živnosti.²⁸ *„Důvodem k tomu je především skutečnost, že provozování těchto živností klade vysoké nároky na zvláštní odbornou způsobilost, kterou s ohledem na povahu provozu a jeho nebezpečnost na okolí*

²⁵ HORZINKOVÁ, Eva a URBAN, Václav. *Živnostenský zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, stav k 1.7.2020. s. 276. ISBN: 978-80-7598-090-8.

²⁶ HRABÁNKOVÁ, Milada, KAMENÍK, Petr a ORLOVÁ, Marie. *Živnostenský zákon: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, stav k 1.3.2021. s. 552. ISBN: 978-80-7552-658-8.

²⁷ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). Příloha č. 1. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2141, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

²⁸ Tamtéž.

stanoví příslušné zvláštní předpisy. Návrh při vymezení těchto živností navazuje na tyto předpisy, jejichž uvedení v příloze má informativní povahu.“²⁹

1.4 ŽIVNOSTENSKÝ ZÁKON

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů neboli živnostenský zákon je stěžejním právním předpisem, který upravuje podmínky živnostenského podnikání, ale také kontrolu nad jeho dodržováním, což konkrétně stanovuje ust. § 1 Žz³⁰. Ovšem je důležité podotknout, že ani jedna z těchto oblastí není v Žz upravena komplexně, proto je živnostenské podnikání i jeho kontrola upraveno v dalších zákonných i podzákonných právních předpisech, na které Žz ve svém znění odkazuje. V důsledku neustále se vyvíjejícího prostředí živnostenského podnikání byl zákon již mnohokrát novelizován, ovšem neustále je v něm zachován princip svobody podnikání a ochrany veřejného zájmu.

Princip svobody podnikání a ochrany veřejného zájmu v Žz vyplývá z čl. 26 Listiny základní práv a svobod³¹, který říká, že každý má právo podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost. Na druhou stranu ustanovuje, že zákon může stanovit podmínky a omezení výkonu určitých povolání nebo činností.³²

Jedná se o právní normu s veřejnoprávním charakterem, což vyplývá z upravovaných vztahů, a to především z postavení jejich subjektů, které je nerovné, a stát je zde mocensky nadřazen. Dělí se do šesti částí – všeobecná ustanovení; druh živností; rozsah živnostenského oprávnění; vznik, změna a zánik živnostenského oprávnění, živnostenský rejstřík; živnostenská kontrola a přestupky; společná, přechodná a závěrečná ustanovení. Součástí Žz jsou také jeho přílohy, kterých je v současné době šest, v minulosti byl jejich počet menší. Výčet příloh je následující – příloha č. 1 k zákonu č. 455/1991 Sb. ŽIVNOSTI ŘEMESLNÉ; příloha č. 2

²⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Dostupná z: www.aspi.cz.

³⁰ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). § 1. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2122, roč. 1991, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

³¹ KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František a BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. Strany 39–40. ISBN 978-80-7400-731-6.

³² Srov. čl. 26 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předmetů. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/listina-zakladnich-prav-a-svobod/>.

k zákonu č. 455/1991 Sb. ŽIVNOSTI VÁZANÉ; příloha č. 3 k zákonu č. 455/1991 Sb. KONCESOVANÉ ŽIVNOSTI; příloha č. 4 k zákonu č. 455/1991 Sb. ŽIVNOST VOLNÁ; příloha č. 5 k zákonu č. 455/1991 Sb. Seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností; příloha č. 6 k zákonu č. 455/1991 Sb. Seznam živností a oborů činností živnosti volné, jejichž výkon právnickou osobou vyžaduje bezúhonnost jejího skutečného majitele a osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, a oborů činností živnosti volné podléhajících povinnému ohlášení.³³

³³ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy>.

2 REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

2.1 OBSAHOVÁ STRÁNKA ČINNOSTI REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

Činnost realitních makléřů lze rozdělit do několika bodů, které na sebe navazují a tím mají dané pořadí, které je potřeba dodržovat, aby činnost byla úspěšná a došlo k dosažení cíle – prodeji nemovitosti a získání provize za zprostředkování obchodu.

Jako první je potřeba získat klienty a tím i nemovitosti na prodej či pronájem. Realitní makléři využívají různé metody, jak nové klienty získat. Většina makléřů vyhledává nemovitosti na inzertních internetových serverech a poté prodávající obvolávají a nabízejí jim jejich služby. K vyhledávání nových inzerátů velmi často používají různé aplikace na monitoring, aby si tuto práci ulehčili. Někteří makléři si platí reklamy v tištěných listech, jiní roznáší letáčky do schránek, aby tak případné prodejce nemovitostí oslovili. V současné době, kdy se svět přesouvá do online platformy, tak i makléři využívají sociální sítě či online reklamy k oslovení svých potenciačních klientů. Ať už si vyberou jakýkoliv způsob, vždy je jejich cíl si s potenciačním novým klientem domluvit osobní schůzku, tzv. náběrovou.

Kvalitní makléř se na náběrovou schůzku připravuje – v mapách si najde místo, kde se nemovitost nachází, na oficiálních stránkách katastru nemovitostí si zkontroluje, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti a jestli na ní nevázne zástavní právo nebo jiné právní vady, např. věcné břemeno či exekuce. Pokud se jedná o prodej pozemku, tak si nastudují územní plán, aby věděli, k jakému účelu může pozemek sloužit. Většina makléřů se dívá i na ostatní inzeráty v dané lokalitě, aby věděli, jaká je tam situace a především, jaké tam jsou ceny ostatních nemovitostí. Na samotnou náběrovou schůzku by tedy makléř měl být velmi dobře připraven.

Náběrová schůzka ve většině případů probíhá přímo na nemovitosti, která má být předmětem obchodu, ať už jde o její prodej či pronájem. Makléř se nechá provést po nemovitosti, ptá se na otázky, které potřebuje při prodeji vědět – například náklady na bydlení v dané nemovitosti, její stáří nebo dobu od poslední rekonstrukce. V neposlední řadě se s vlastníkem nemovitosti domlouvá na způsobu spolupráce. Pro makléře je nejlepší s klienty uzavírat tzv. výhradní zprostředkovatelské smlouvy, a to na co nejdelší možnou dobu.

V současné době je již tato doba omezena RZ, a to na dobu 6 měsíců.³⁴ Ve výhradní smlouvě je uvedena i cena, za kterou má být dané nemovitost prodána, a taktéž odměna pro realitního makléře, pokud kupce najde, a celý obchod se tak uskuteční.

Pokud se zprostředkovatel s prodávajícím na spolupráci domluví, nastává fáze příprava zakázky, aby mohla být zveřejněna na internetových inzertních serverech jako je například www.sreality.cz. Tomuto zveřejnění předchází profesionální nafocení a natočení nemovitosti, vytvoření půdorysů a mapy občanské vybavenosti v okolí prodávané nemovitosti. Někteří makléři ještě před oficiálním zveřejněním nabídky oslovují svoje klienty, kteří u nich nemovitost poptávají. Pokud se jedná o zajímavý byt nebo dům, velmi často dochází k neveřejnému prodeji a mezi inzeráty se ani neobjeví.

Pokud je inzerát zveřejněn, začínají chodit poptávky a volat potencionální zájemci. Makléř vyřizuje telefonáty, během kterých zodpovídá nejrůznější otázky a domlouvá termíny prohlídek. Pokud je zájemců hodně, dělají se tzv. prohlídkové dny, které spočívají v tom, že jednotlivé prohlídky jsou za sebou řazeny přibližně po 30 minutách, aby se tam zájemci na chvíli potkávali a vzbuzovalo to v nich dojem, že o nemovitost můžou přijít. Jestliže makléř spolupracuje s finančním poradcem, zve je na tyto prohlídkové dny také, aby nabídli zájemcům možnosti financování a především, aby zjistili, jestli jsou daní zájemci schopni nemovitosti zafinancovat. Makléř se na prohlídkách domlouvá se zájemci, potencionálními kupci, kdy se jim ozve, aby se dozvěděl, jestli budou mít o nemovitost zájem nebo ne.

Po prohlídkách tedy opět probíhá „kolotoč“ telefonátů. Realitní makléř znovu volá všem těm, kteří na prohlídkách byli. Z praxe vím, že většina zájemců nemá o nemovitost z nějakého důvodu zájem, někteří chtějí jít znovu na prohlídku a poté se rozhodnout. Dříve bylo výjimečné, že se během prvních prohlídek našel kupec, vzhledem k současnému stavu trhu s nemovitostmi je realita jiná. Zájemci se rozhodují velmi rychle, protože ví, že poptávka mnohonásobně převyšuje nabídku, a často je neodrazuje ani vysoká cena nemovitostí. V současné době tak často dochází i velmi rychle k rezervaci nemovitosti.

³⁴ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 17 odst. 4. In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 366, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Pod pojmem rezervace nemovitosti je potřeba si představit podepsání smlouvy o smlouvě budoucí, která bývá velmi často označována jako rezervační smlouva nebo dohoda o koupi nemovitosti. Makléři tyto smlouvy mívají nachystané a jen je upravují podle parametrů daného obchodu a vlastností konkrétní nemovitosti. Tato smlouva kupujícího zavazuje k uhrazení blokační zálohy, která většinou bývá ve výši 10 % z kupní ceny nemovitosti. Pokud je smlouva podepsaná a blokační záloha uhrazena, začíná se jednat o smlouvě kupní a smlouvě svěřenecké kvůli úschově kupní ceny.

Kupní smlouvu by měl makléř řešit s právníkem, aby vše mohlo být správně upraveno podle potřeby kupujících i prodávajících. Jestli si kupující vyřizují hypoteční úvěr, je potřeba i toto v kupní smlouvě zohlednit. Realitní makléř by měl komunikovat s prodávajícími, kupujícími, finančním poradce a právníkem. Se všemi musí pravidelně komunikovat a předávat kompletní informace, aby obchod probíhal bez problémů. Jakmile jsou všechny smlouvy nachystané a odsouhlasené všemi účastníky, dochází k jejich podpisu. Po podpisech zpravidla dochází k úhradě celé kupní ceny na úschovní účet. Všechny tyto úkony koordinuje a kontroluje realitní makléř. Podepsané smlouvy doručuje na příslušná místa – do banky nebo na katastr nemovitostí.

Jakmile je kupní cena uhrazena, smlouvy jsou na katastru nemovitostí, je převedeno vlastnictví nemovitosti na kupujícího jako nového vlastníka, dochází k vyplacení kupní ceny prodávajícím a poté k předání nemovitosti. Během předání makléř zapisuje stavy elektroměru, plynoměru a vody, zpravidla svým klientům pomáhá také s převody. Prodávající i kupující informuje o tom, jaké mají daňové povinnosti a radí jim, jak dál v této věci postupovat.

Jak vyplývá z výše uvedeného, činnost realitních makléřů je opravdu obsáhlá a zasahuje do několika odvětví, jako například do práva, ekonomie, marketingu, ale také do stavebnictví, protože během svých obchodů musí umět dobře zvážit stav nemovitosti a klientům podat přesné informace o nemovitosti.

2.2 HISTORIE REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICCE

Zásadním pro poměrně velký rozvoj realitního trhu byl v historii rok 1848, a to zejména kvůli uvolnění svazujících právních podmínek, které do té doby byly v platnosti. Důležité bylo zrovnoprávnění potencionálních subjektů trhu, protože šlechta a církev ztratili svůj monopol na

vlastnictví půdy a kvůli zrušení nevolnictví se jim nevyplatilo půdu vlastnit, protože by museli dělníky platit. Proto začali půdu pachtovat nebo prodávat. Důležitou roli sehrálo i to, že Židé mohli začít nakupovat nemovitosti. Prodej realit podpořila i migrace obyvatel z vesnic do měst. Zejména výše uvedené společenské změny rozhoupaly četnost majetkových změn nemovitostí, které do této doby byly nepředstavitelné. A tak mohla začít vznikat nová profese – obchodníci, kteří se specializovali pouze na obchody s realitami.

Probíhal i posun ve financování, a to díky aktivitě Friedricha Wilhelma Raiffeisena a Františka Cyrila Kampelíka. Rozvívělo se lidové bankovníctví – nezisková peněžní družstva, a to po vzoru německých a britských metod.

Můžeme říct, že v 19. století měli při prodeji nemovitostí velkou roli notáři, kteří zajišťovali celý právní servis prodeje a také připravovali návrhy na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V průběhu 19. století se realitní trh vyvíjel do dnešní podoby, a tak na konci 19. století již existoval trh s realitami ve skoro stejné podobě jako je dnes, podobný byl i sortiment nabízených služeb ze strany realitních obchodníků. V uvedené době začaly vznikat i první realitní kanceláře s realitními makléři. Ti pracovali již tenkrát za provizi z objemu uzavřeného objemu. Již byl rozvinutý i obor pojišťovnictví či hypotečního bankovníctví.

Pozemková reforma, která proběhla na počátku 20. let minulého století a omezovala vlastnictví půdy „pouze“ na 150, ha ještě více rozhýbala realitní trh, a to díky prodejům zemědělské půdy, kterou museli vlastníci prodat, protože ji již v takovém rozsahu nemohli vlastnit. Může se zdát, že vývoj realitního trhu pouze vzkvétal. Ovšem není tomu tak. Na přelomu 20. a 30. let došlo k jeho zpomalení, a to díky Velké krizi, která postihla i Československo. V polovině 30. let dochází ke zlepšení ekonomické situace a s tím opět k posílení a oživení realitního trhu.

Zajímavostí je, že obchod s nemovitostmi se prudce rozvíjel i těsně před druhou světovou válkou a v jejím počátku. Tento jev si můžeme vysvětlit tím, že se lidé snažili svou finanční hotovost uložit do nemovitostí, které ani vlivem války neztrácí na své hodnotě. Poté přichází rok 1941, ve kterém se realitní trh zastavil, tudíž realitní makléři již nebyli potřeba, a tak byla živnost realitních makléřů označena za nepotřebnou. Majitelé realitních kanceláří i jednotliví makléři byli předáni úřadům práce jako volní pracovníci.

Po válce, v letech 1945-1948, realitní zprostředkovatelé sice obnovují svoji činnost, ale pouze dočasně, a ne v takovém měřítku jako před válkou. Nemovitostní trh byl ovlivněn mnoha

faktory, zejména tedy znárodněním průmyslových podniků, které měly nad 500 zaměstnanců, ale taky pojišťoven, dolů či bank. Dalším faktorem byla i konfiskace bez náhrady majetku kolaborantů, zrádců, Němců a Maďarů. Zásadní vliv na nabídku nemovitostí měl zejména odsun sudetských Němců. Nemovitosti, které jim byly zabaveny, tak byly později přidělovány českým zájemcům, a to prostřednictvím Fondu národní obnovy, s budoucí možností odkupu za výhodných podmínek.

Další období je poměrně dlouhé, ovšem pro realitní zprostředkovatele temné, protože od roku 1948 až do roku 1990 v Československu trh s nemovitostmi prakticky neexistoval. Bylo to zejména tím, že v uvedené době bylo omezeno vlastnické právo k nemovitostem. Občané mohli mít v tzv. osobním vlastnictví pouze jeden rodinný dům, jednu zahrádkářskou nebo rekreační chatu a jednu garáž. V režimu tzv. soukromého vlastnictví mohli vlastnit byt nebo pozemek. Nemovitosti v soukromém vlastnictví ale nebyly volně obchodovatelné, byl zákaz je mezi občany prodávat. Odkoupit je mohl pouze stát, a to za minimální náhradu nebo je státu mohli darovat. Jediný způsob, jak mohlo dojít k převodu vlastnického práva z osoby na osobu, bylo v rámci dědictví. Další typy nemovitostí nesměli vlastnit ani v žádném upraveném režimu.

Velký zvrat přichází po roce 1990, kdy se realitní trh začal dynamicky rozvíjet, čemuž pomohla především politická situace. Obchod s nemovitostmi je jednou z nejrychleji se rozvíjejících se složek československé, respektive české ekonomiky. Téměř ihned začaly vznikat tisíce realitních kanceláří. Ovšem velmi často s realitními makléři, kteří v tomto oboru neměli žádné vzdělání ani zkušenosti, což se odráželo v kvalitě poskytovaných služeb. Odborná kvalifikace nebyla potřeba, protože ji žádný zákon po realitních makléřích nepožadoval, což tak zůstalo až do roku 2020. Zajímavostí je, že do roku 1995 u nás neexistovaly hypoteční úvěry. Oceňování nemovitostí v této době probíhalo velmi nekvalitně, ceny velmi často neodpovídaly skutečné tržní hodnotě.

Obchodovalo se především s rekreačními chalupami a rodinnými domy, ovšem pouze s těmi za poměrně nízké ceny, protože lidé často neměli dostatek vlastních prostředků a hypoteční úvěry ještě nebyly nebo jen velmi špatně dostupné. Obyvatelé s větším objemem financí k dispozici část kupovali nemovitosti, aby své úspory ochránili před obávanou a očekávanou inflací.

Mírné zpomalení trhu proběhlo v letech 1997–1998, kdy se zpomalila i česká ekonomika, ale jinak se až do roku 2008 realitní trh rozvíjel velmi dynamicky a prodat nemovitost i bez pomoci realitní kanceláře nebyl vůbec žádný problém. Poptávka byla velká.³⁵

2.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA OD POČÁTKU AŽ DODNES

2.3.1 POČÁTKY PRÁVNÍ ÚPRAVY REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Počátky právní úpravy realitních zprostředkovatelů má na našem území poměrně dlouhou historii, která sahá až do období po vzniku První republiky v roce 1918. Rozpad Rakouska – Uherska, a tím vznik samostatné Československé republiky, přináší řadu legislativních norem, které upravují nově vzniklé poměry. Československá legislativa navazuje na právní normy z dob Rakouska-Uherska a pouze je dílčím způsobem upravuje. Jednou z těchto právních norem je i živnostenský řád, který byl vydán císařským patentem č. 227/1859 ř.z. s účinností od 1.ledna 1860 do 1. ledna 1966.

Až roku 1925 nabyt v Československu účinnost zákon č. 203/1935 Sb., kterým se některé obory soukromého zprostředkování prohlašují za živnost koncesovanou ve smyslu živnostenského řádu. A tak se činnost soukromého zprostředkování koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících, stala živností koncesovanou. Tento zákon obsahoval jednak definici realitní činnosti, ale také podmínky pro získání koncese. Mezi všeobecné podmínky se řadila především svéprávnost a trestní bezúhonnost. Dále musel žadatel o živnost koncesovanou splňovat spolehlivost se zřetelem k této živnosti a musel mít průkaz dostatečného všeobecného vzdělání, jakož i odborné způsobilosti.

Další úprava přišla v roce 1926, kdy 20. května 1926 nabylo účinnosti vládní nařízení „o úpravě některých oborů soukromého zprostředkování jakožto živností koncesovaných“. Uvedené vládní nařízení říká, že se žadatel musí prokázat průkazem dostatečného všeobecného vzdělání a průkaz odborné způsobilosti, odborná způsobilost byla prokazována délkou praxe v oboru, a to 5 až 7 let.

³⁵ ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. strany 139-142. ISBN 978-80-7502-364-3.

Ovšem v roce 1966 byl zákon č. č. 203/1925 Sb., kterým se některé obory soukromého zprostředkování prohlašují za živnost koncesovanou ve smyslu živnostenského řádu (zákona) zrušen, a nahrazen zákonem č. 65/1965 Sb., zákoník práce.

V 90. letech se začala připravovat nová právní úprava, která by se týkala oblasti podnikání s nemovitostmi. A ačkoliv dřívější právní úprava byla poměrně přísná a požadovala odborné znalosti a praxi, následující právní úprava byla velmi liberální a nepožadovala odborné znalosti ani praxi.³⁶

2.3.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA OD 90. LET TOHOTO STOLETÍ

Od roku 2008 do nabytí účinnosti realitního zákona, což bylo dne 3.3.2020, činnost realitních makléřů byla upravena pouze Žz, který byl v té době platný a účinný. Jednalo se o živnost volnou dle § 19 písmeno c) Žz³⁷, ke které nebyla potřeba žádná zvláštní kvalifikace ani odborná způsobilost. Pro získání živnosti volné k poskytování realitních služeb, tak stačilo splňovat všeobecné podmínky k provozování živnosti dle § 6 Žz, kterými jsou plná svéprávnost a bezúhonnost. Plnou svéprávnost je možné nahradit přivolením soudu k souhlasu zákonného zástupce, a tak nezletilý může provozovat samostatnou podnikatelskou činnost. Bezúhonnost je nutné brát pouze ve vztahu k dané podnikatelské činnosti.³⁸ Konkrétně se jednalo o realitní zprostředkování poskytováno na základě živnosti volné – „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“, jako jeden z mnoha dalších oborů pod položkou č. 58 – „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“.³⁹

³⁶ MMR ČR. Historie právní úpravy realitní činnosti. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. MMR ČR ©2021. [cit. 10.4.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/realitni-cinnost/aktuality/historie-pravni-upravy-realitni-cinnosti>.

³⁷ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). § 19 písm. c). In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2127., roč. 1991, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

³⁸ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). § 6. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, s. 2124, roč. 1991, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

³⁹ Philippi, Tomáš. Povinná odborná způsobilost pro poskytování realitního zprostředkování. *Epravo.cz* [online]. Epravo.cz © 1999-2021. 7.5.2020 [cit. 10.4.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinna-odborna-zpusobilost-pro-poskytovani-realitniho-zprostredkovani-111027.html>.

Realitní zprostředkovatel nemusel splňovat žádné další podmínky, ani nemusel mít při výkonu své činnosti sjednané profesní pojištění. Dokonce ani pojem realitní zprostředkování nebyl přesně definován, tudíž si ho každý mohl vykládat podle svého.

2.3.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA DNES PO ÚČINNOSTI REALITNÍHO ZÁKONA

V současné době je činnost realitních makléřů upravována především realitním zákonem, ale taktéž zákonem živnostenským, který jim byl upraven. Na základě § 24 RZ se do přílohy č. 2 Žz „Živnosti vázané“ vkládá nová živnost vázaná „Realitní zprostředkování“. Společně s novou živností jsou zde vloženy taktéž podmínky, pro získání této nové živnosti vázané. Tyto podmínky mají zejména zpřísnit získání živnostenského oprávnění, a to z důvodu zajištění větší odbornosti realitních zprostředkovatelů. Upravena je taktéž příloha č. 2 Žz, ve které již není pod položkou č. 58 živnost volná – „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“, ale nově „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“. Ustanovení § 24 RZ způsobilo změnu i přílohy č. 5 Žz, a to tak, že i zde byla vložena nová živnost „Realitní zprostředkování“ a podmínky pro získání této živnosti.⁴⁰

Pro získání živnosti „Realitní zprostředkování“ je tedy potřeba splnit ohlašovací povinnost, ale také doložit potvrzení o vyžadované odborné způsobilosti. Na realitního zprostředkovatele se tedy vztahuje povinnost disponovat magisterským titulem v oblasti vzdělání práva, v ekonomických oborech se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oboru stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, případně obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazených do oblasti vzdělání. Pokud magisterský titul v uvedených oborech má, tak u něho není vyžadována předchozí praxe v oboru s realitami.

Splnit podmínku odborné způsobilosti je možné také doložením bakalářského titulu z vysoké nebo vyšší odborné školy, jedním rokem praxe v oboru a absolvování mezinárodně uznávaného kurzu dle § 60a zákona č. 111/1998 Sb. se zaměřením na nemovitosti organizovaného na státem akreditovaném ústavu. Další možností je dosažení vysokoškolského,

⁴⁰ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 24. In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 376, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

vyššího odborného nebo středního vzdělání s maturitní zkouškou a praxí v délce nejméně tři roky.

Pokud podnikatel, který chce vykonávat činnost realitního zprostředkovatele, nemůže splnit ani jednu z výše uvedených podmínek, tak si může odbornost doplnit absolvováním profesní kvalifikaci pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělání dle zákona č. 179/2006 Sb. o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělání a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.⁴¹

Důležité je podotknout, že podmínku odborné způsobilosti pro vykonávání nové živnosti vázané „Realitní zprostředkování“ musí splňovat nejen noví zájemci o poskytování realitních služeb, ale také ti, kteří v tomto oboru již podnikali na základě předchozí živnosti volné. Dle původního znění RZ musely tyto osoby doložit splnění podmínky odborné způsobilosti a ohlásit novou živnost vázanou „Realitní zprostředkování“ nejpozději do 6 měsíců od účinnosti realitního zákona, což bylo do 3.9.2020. Ovšem kvůli nouzovému stavu a omezením, která způsobila pandemie COVID-19 byla dne 16. dubna 2020 přijata novela RZ, a to zákon č. 190/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). Touto novelou byl upraven § 25 bod 1 RZ a prodloužen tak termín pro ohlášení nové živnosti vázané a také pro splnění podmínky odborné způsobilosti. Doba byla tedy prodloužena z původních 6 měsíců na měsíců 12, tedy do 3. března 2021.⁴²

Realitní zákon nezpřísnil pouze podmínky pro získání živnostenského oprávnění v tomto oboru, ale také zavedl povinnost pojištění profesní odpovědnosti pro realitní zprostředkovatele, a to konkrétně ustanoveními § 7 a § 8 RZ.⁴³ Jedná se o tzv. kontraktační povinnost, která realitního zprostředkovatele zákonem nutí k uzavření pojistné smlouvy pro případ způsobením

⁴¹ Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). Příloha č. 2. In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, roč. 1964, částka 87. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-455?text=realitn%C3%AD>.

⁴² Philippi, Tomáš. Povinná odborná způsobilost pro poskytování realitního zprostředkování. *Epravo.cz* [online]. Epravo.cz © 1999-2021. 7.5.2020 [cit. 10.4.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinna-odborna-zpusobilost-pro-poskytovani-realitniho-zprostredkovani-111027.html>.

⁴³ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 7–8. In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 364–365, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

újmou v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkování. Realitní makléř tedy nemá na výběr, jestli si profesní pojištění uzavře nebo ne, protože jeho existence je vymáhána veřejnoprávní sankcí za přestupek.

U povinného pojištění pro realitní zprostředkovatele je stanoven i minimální limit pojistného plnění⁴⁴, což stanovuje ustanovení § 7 odst. 1 RZ, a to následujícím způsobem: „Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1750000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3500000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce.“⁴⁵

Jak je uvedeno i výše v citaci ust. § 7 odst. 1 RZ, realitní zprostředkovatel musí být pojištěn po celou dobu, co vykonává zprostředkovatelskou činnost dle RZ. Otázkou však zůstává, co si zákonodárci představují pod pojmem „celou dobu výkonu své činnosti“. Jestli tím myslí dobu, která splývá s okamžikem získání živnostenského oprávnění nové živnosti vázané „Realitního zprostředkování“ nebo faktický výkon činnosti. Mgr. Tomáš Grygar v praktickém komentáři k RZ, jehož je spoluautorem, říká, že je potřeba tento pojem vykládat ve vztahu k faktickému výkonu činnosti realitního zprostředkování. A to i z toho důvodu, že uzavření pojištění není podmínkou pro získání živnostenského oprávnění, jak je tomu v jiných zemích, např. v Rakousku.⁴⁶

2.4 REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ V ZEMÍCH EVROPSKÉ UNIE

Právní úprava realitního zprostředkování je ze strany Evropské unie (dále je „EU“) ponechána na volbě jednotlivých států, komplexní řešení této problematiky ze strany EU v současné době není. Avšak jednotlivé členské státy se ve svých právních úpravách musí řídit

⁴⁴ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 164. ISBN 978-80-7502-443-5.

⁴⁵ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 7 odst. 1. In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 364, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

⁴⁶ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 164. ISBN 978-80-7502-443-5.

předpisy, které EU vydala, a které se této problematice i třeba jen částečně týkají, ať už se jedná o směrnice, které se týkají fungování vnitřního trhu, ochrany spotřebitele či odborné způsobilosti.⁴⁷ Jak již víme, v České republice nebyla právní úprava až do roku 2020, ovšem v roce 2013 právní úpravu nemělo ani Španělsko, Lotyšsko, Nizozemsko a Rumunsko.⁴⁸

A jaká je tedy právní úprava v jiných zemích EU? Pro srovnání uvádím níže stručný přehled právní úpravy na Slovensku, v Belgii, v Německu a ve Francii.

Na Slovensku je podnikání v realitách upraveno zákonem č. 455/1991 Zb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) s tím, že novela tohoto zákona s účinností od 1.9.2001 zařadila činnost realitních zprostředkovatelů mezi živnosti vázané. Pro získání živnosti vázané na Slovensku je potřeba doložit odbornost, což lze buď dokladem prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právníckého, stavebního nebo architektonického směru. Pokud žadatel nemá vysokoškolský titul, může být nahrazen maturitou a pětiletou praxí v oboru. Je také nutno splnit podmínku zletilosti, způsobilosti k právním úkonům a bezúhonnosti.⁴⁹

V Belgii je realitní zprostředkování upravováno především královským výnosem ze dne 6.9.1993 o ochraně živnostenského oprávnění a výkonu profese (povolání) realitního makléře a taky dalšími zákony, vyhláškami či stanovami, které se týkají výkonu profese, praxe, financí či pravidly fungování institutu realitních makléřů. Makléři jsou v Belgii vázáni taky profesním řádem, etickým kodexem a etickými zásadami. Požadavky na odbornou kvalifikaci a praxi jsou podobné jako u nás nebo na Slovensku. Nad rámec požadavků u nás nebo na Slovensku jsou makléři v Belgii pravidelně školeni a jsou přezkušováni.⁵⁰ Zajímavostí je, že všichni realitní

⁴⁷ Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). str. 3-8. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

⁴⁸ UHLÍŘ, Petr, 2013. *Legislativní úprava realitní činnosti v Evropě* [online]. In: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/ae9c13a7-cff1-418d-a480-ad9415dfe4ac/Legislativni-uprava-realitni-cinnosti-v-Evrope.pdf>.

⁴⁹ UHLÍŘ, Petr, 2013. *Legislativní úprava realitní činnosti v Evropě* [online]. In: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/ae9c13a7-cff1-418d-a480-ad9415dfe4ac/Legislativni-uprava-realitni-cinnosti-v-Evrope.pdf>.

⁵⁰ UHLÍŘ, Petr, 2013. *Legislativní úprava realitní činnosti v Evropě* [online]. In: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/ae9c13a7-cff1-418d-a480-ad9415dfe4ac/Legislativni-uprava-realitni-cinnosti-v-Evrope.pdf>.

zprostředkovatelé jsou povinně sdruženi v profesní organizaci IPI, která je zřízena státem.⁵¹ V rámci této organizace jsou vybírány roční poplatky. Makléři zde musejí mít sjednané povinné profesní pojištění jako u nás.⁵²

Na rozdíl od Belgie je v Německu členství v profesní organizaci dobrovolné, ovšem jedná se o velmi prestižní záležitost.⁵³ Zákonem zde není požadován konkrétní stupeň vzdělání ani nutnost mít kurz či certifikaci. Ovšem absolvování odborného vzdělávání je v Německu velmi rozšířené. Makléři se zde mohou vzdělávat ve speciálním tříletém programu. Povinnost pojištění je pouze tehdy, pokud obchodník přijímá nebo využívá finanční prostředky klienta.⁵⁴ Zajímavostí je, že makléř v Německu nesmí obchodovat s osobami, se kterými je v přímém vztahu.⁵⁵

Ve Francii mají právní úpravu pro obchodování s nemovitostmi již od roku 1970, kdy byl 2. ledna vydán zákon č. 70-9 upravující podmínky pro provádění činností týkajících se transakcí s nemovitostmi a správou majetku – tzv. Hoquetův zákon. Tento zákon byl v roce 1972 upraven vyhláškou č. 72-678. Ve Francii je potřeba doložit odbornost vysokoškolským titulem nebo maturitní zkouškou a minimálně tříletou praxí, kde musí být jako podřízený zaměstnanec v realitní kanceláři. Realitní zprostředkovatelé musejí mít povinné pojištění profesní odpovědnosti za škodu.⁵⁶ Dle mého názoru poměrně tvrdý trest hrozí těm, kteří ve

⁵¹ UHLÍŘ, Petr, 2013. *Legislativní úprava realitní činnosti v Evropě* [online]. In: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/ae9c13a7-cff1-418d-a480-ad9415dfe4ac/Legislativni-uprava-realitni-cinnosti-v-Evrope.pdf>.

⁵² ČTK, 2018. Vstup realitních makléřů na trh není regulován jen v Česku a Španělsku. In: *e15.cz* [online]. 7.1.2018 [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/vstup-realitnich-makleru-na-trh-neni-regulovan-jen-v-cesku-a-spanelsku-1341892>.

⁵³ Tamtéž.

⁵⁴ UHLÍŘ, Petr, 2013. *Legislativní úprava realitní činnosti v Evropě* [online]. In: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/ae9c13a7-cff1-418d-a480-ad9415dfe4ac/Legislativni-uprava-realitni-cinnosti-v-Evrope.pdf>.

⁵⁵ ČTK, 2018. Vstup realitních makléřů na trh není regulován jen v Česku a Španělsku. In: *e15.cz* [online]. 7.1.2018 [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/vstup-realitnich-makleru-na-trh-neni-regulovan-jen-v-cesku-a-spanelsku-1341892>.

⁵⁶ UHLÍŘ, Petr, 2013. *Legislativní úprava realitní činnosti v Evropě* [online]. In: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/ae9c13a7-cff1-418d-a480-ad9415dfe4ac/Legislativni-uprava-realitni-cinnosti-v-Evrope.pdf>.

Francii vykonávají realitní zprostředkování bez živnostenského oprávnění, protože takovým osobám hrozí vězení až na šest měsíců.⁵⁷

To, že se v jednotlivých zemích liší právní regulace realitních zprostředkování, přispívá i tomu, že se v některých zemích velmi liší i počet obyvatel na jednoho realitního makléře. Dle posledních dostupných údajů z evropského statistického úřadu Eurostat z roku 2017 je to nejméně v Lucembursku, kde se jedná o 567 lidí na jednoho zprostředkovatele, a nejvíce v Řecku, kde je 4126 lidí na jednoho realitního makléře. Průměr EU je 1653. V České republice 909 lidí na jednoho realitního makléře, což je v zemích EU čtvrtý nejnižší počet. Ovšem tento poměr se neustále mění a vyvíjí, a to i kvůli tomu, že za rok 2020 u nás v republice vzrostl počet realitních zprostředkovatelů o 15 %.⁵⁸

Ačkoliv by se tak mohlo zdát, že s velkým počtem realitních zprostředkovatelů v České republice bude docházet i k tomu, že většina nemovitostí bude u nás prodávána přes realitní kanceláře, není tomu tak. Přes realitní kanceláře se zde prodá zhruba polovina nemovitostí. Ovšem v západní Evropě počet prodejů přes realitní kanceláře většinou přesahuje 70 %. Zajímavostí je, že v Belgii je prodej nemovitostí bez realitních zprostředkovatele zakázaný.⁵⁹

V zemích EU, Švýcarsku a Andoře působí mezinárodní nezisková organizace CEPI, která byla založena v Bruselu v roce 1990. Jejími členy jsou národní sdružení se sídlem v Evropě, které zastupují realitní kanceláře a správce nemovitostí. Hlavním cílem tohoto sdružení je zvýšit kvalitu realitních profesí a podporovat myšlenku, aby realitní zprostředkovatelé byli kvalifikovaní odborníci s vysokými etickými standardy. Dalším jejím cílem je, aby upozorňovala politiky na názory realitních odborníků z EU, aby pomocí nich hledali řešení praktických problémů a problémů při vytváření právních předpisů EU. Jejich práce tedy

⁵⁷ ČTK, 2018. Vstup realitních makléřů na trh není regulován jen v Česku a Španělsku. In: *e15.cz* [online]. 7.1.2018 [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/vstup-realitnich-makleru-na-trh-neni-regulovan-jen-v-cesku-a-spanelsku-1341892>.

⁵⁸ ČTK, 2020. Na realitního makléře v ČR proti průměru EU připadá polovina lidí. In: *archiweb.cz* [online]. 2.3.2020 [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/en/n/home/na-realitniho-maklere-v-cr-proti-prumeru-eu-pripada-polovina-lidi>.

⁵⁹ ČTK, 2018. Vstup realitních makléřů na trh není regulován jen v Česku a Španělsku. In: *e15.cz* [online]. 7.1.2018 [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/vstup-realitnich-makleru-na-trh-neni-regulovan-jen-v-cesku-a-spanelsku-1341892>.

zejména klade důraz na evropskou politiku, lobování a aktivní přítomnost v Bruselu.⁶⁰ Na webových stránkách CEPI můžeme najít i kompletní seznam členů. Za Českou republiku je členem Asociace realitních kanceláří České republiky. Některé země mají i více členů, například Itálie má členy dva, a to Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari a Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali.⁶¹ Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari sdružuje více než 8000 správců nemovitostí z celé Itálie, cílem organizace je prosazovat zájem této realitní profese a získat zákon, který bude regulovat činnost správců nemovitostí v Itálii.⁶² Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali je referenčním bodem pro všechny profesionály v oblasti nemovitostí a pro italské rodiny. Jedná se o hlavní obchodní sdružení v odvětví uznávané Evropským společenstvím s 10 106 realitními agenty, 500 úvěrovými poradci a 15 200 realitními agenturami. Tato organizace spolupracuje s řadou politiků a odborníků. Předkládají také pozměňovací návrhy, které se týkají realitního zprostředkování a mnohé z nich již byly Parlamentem přijaty.⁶³

⁶⁰ EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS. The Association, 2021. CEPI [online]. [cit. 2021-05-14]. Dostupné z: <http://www.cepi.eu/index.php?page=the-association&hl=en>.

⁶¹ EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS. Member associations, 2021. CEPI [online]. [cit. 2021-05-14]. Dostupné z: <http://www.cepi.eu/index.php?page=membres-2&hl=en>.

⁶² EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS. Member associations, 2021. CEPI [online]. [cit. 2021-05-14]. Dostupné z: <http://www.cepi.eu/index.php?mact=CompanyMembers,cntnt01,viewcompany,0&cntnt01returnid=63&cntnt01cid=527&hl=en>.

⁶³ FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI. Cosa E La Fiaip, 2021. FIAIP [online]. [cit. 2021-05-14]. Dostupné z: <https://www.fiaip.it/chi-siamo/>.

3 REALITNÍ ZÁKON

3.1 PŘIJETÍ REALITNÍHO ZÁKONA

3.1.1 PROCES PŘIJÍMANÍ

Problémy, které se začaly čím dál tím častěji objevovat v souvislosti se službami, které poskytují realitní zprostředkovatelé v rámci své činnosti přiměly Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) podat podnět k Hospodářskému výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky (dále jen „HoV“), aby se situací začal zabývat. A tak již v únoru roku 2011 požádali členové hospodářského výboru MMR, aby ve spolupráci s Ministerstvem financí (dále jen „MF“) a Ministerstvem průmyslu a obchodu (MPO) vypracovalo „*Analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení*“ (dále jen „Analýza MMR“). Tato analýza byla ze strany MMR zpracována ve spolupráci s MPO, MF a také se zástupci odborné veřejnosti, aby mohlo dojít opravdu ke kompletní analýze.

Jak se dalo dle mého názoru očekávat, tak podrobná Analýza MMR na svých 94 stranách popsala mnoho problémů a nejasností na trhu s nemovitostmi. V květnu roku 2012 ji MMR předložilo HoV jako zadavateli. Dalším krokem bylo přijetí usnesení č. 194 ze dne 10. října 2012 ze strany členů hospodářského výboru, na základě, kterého požádali MMR, aby ve spolupráci s MPO, a taky za pomoci dalších ministerstev zahájili potřebné kroky k přípravě speciálního zákona, a to o realitním podnikání. Příprava byla zahájena dle varianty č. 2 Analýzy MMR. Hlavní cíle připravovaného zákona byly dané. Měl za úkol především nastavit jasná pravidla pro vstup nových realitních zprostředkovatelů na trh s nemovitostmi, ale také nastavení pravidel pro ty stávající, a to tak aby došlo ke zvýšení ochrany spotřebitele.

V roce 2013 došlo ke zpomalení legislativních prací na připravovaném zákoně, což bylo způsobeno v důsledku předčasného ukončení vlády v čele s Petrem Nečasem. Přechodná vláda vedená Jiřím Rusnokem měla jiné legislativní priority, veškerá pozornost byla věnována dokončení rekodifikačního procesu nového občanského zákoníku, který byl těsně před účinností.

Věcný záměr zákona o realitním podnikání byl do výhledů legislativních prací vlády na roky 2015–2017 zařazen v březnu 2014, což znamenalo velký posun pro jeho vznik.

Vzhledem k tomu, ve kterých letech se příprava zákona začala projednávat, je zřejmé, že nemůže v dostatečném rozsahu zohlednit řešení pro stav, do kterého se nemovitostní trh dostal v letech 2016–2019, natož aby zohlednit dnešní dobu. A to právě během let 2016–2019 došlo ke změnám především ve využívání nových technologií a postupů, které realitní trh mění a ovlivňují.⁶⁴

Dlouhá doba jeho přijímání poskytla prostor pro spoustu připomínek, změn a bouřlivých diskusí. Velmi diskutované téma bylo kvůli poskytování úschovy peněžních prostředků, a to za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy. Ačkoliv toto téma bylo jako jedno z nejvíce projednávaných, tak finální podoba zákona je v tomto ohledu dost rozpačitá.⁶⁵ Realitní zprostředkovatel sice nemůže sám úschovu peněz poskytovat, ale může ji zprostředkovat, což je dle mého názoru jakýmsi kompromisem mezi navrhovanými variantami řešení.

Po téměř 9 letech příprav a diskusí byl přijat Parlamentem České republiky v prosinci 2019, ze strany Prezidenta republiky byl podepsán 8. ledna 2020. Vyhlášen ve Sbírce zákonů byl 17. února 2020, účinnost 15 dní od vyhlášení, tudíž 3. března 2020. Dle původního plánu měla účinnost RZ nastat již 1. ledna 2020, ovšem k tomuto datu ještě nebyl ukončen ani legislativní proces sám o sobě.⁶⁶

3.1.2 DŮVODY PRO JEHO PŘIJETÍ

Jak je již uvádím výše v podkapitole 2.3 Právní úprava od počátku až dodnes, tak dlouhou dobu v České republice neexistoval zákon, který by upravoval komplexně poskytování služeb v rámci realitního zprostředkování. Realitní zprostředkovatelé svoji práci vykonávali na základě živnostenského oprávnění, konkrétně ohlašovací živnosti volné, což znamená, že nemuseli dokládat žádné osvědčení o vzdělání nebo praxi v oboru. Dalo by se říct, že činnost realitních zprostředkovatelů si žila vlastním životem, což způsobovalo řadu problémů, které bylo potřeba začít řešit.

⁶⁴ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 19 - 20. ISBN 978-80-7502-443-5.

⁶⁵ bnt.eu. Zákon o realitním zprostředkování konečně přijat. *Bnt attorneys in CEE* [online]. bnt.eu. [cit. 10.5.2021]. Dostupné z: <https://www.bnt.eu/cs/zpravy/pravni-novinky/2908-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-konecne-prijat?layout=bnt:news>.

⁶⁶ Tamtéž.

Chybějící právní úprava před účinností RZ začala být nedostatečná a nevyhovující především z následujících důvodů:

- chybí dostatečná ochrana klienta, například zde chybí možnost, aby si klient ověřil, jestli daný realitní zprostředkovatel, který mu nabízí jeho služby je osobou odborně dostatečně způsobilou,
- kvůli absenci povinného pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele, tak byl problém, pokud vznikla klientům škoda kvůli jednání zprostředkovatele, protože se pouze obtížně domáhali její náhrady. Absence povinného pojištění odpovědnosti byla velmi kritizována,
- vzhledem k tomu, že významná část realitních zprostředkovatelů nemá dostatečné odborné znalosti nebo nemá dostatečnou praxi v oboru, tak dochází k tomu, že nenaplnují očekávání, která od nich jejich klienti mají a nezáleží na tom, jestli k obchodu dojde nebo ne. Tento nedostatek byl způsoben i chybějící právní úprava smlouvy o realitním zprostředkování,
- v rámci realitního zprostředkování se zpravidla uzavírají obchody v rámci milionových transakcí, je potřeba znát spoustu právních předpisů a orientovat se poměrně v širokém okruhu činností, tudíž je realitní zprostředkování považováno za službu, která má být poskytována na odpovídající profesionální úrovni a aby ji poskytovali osoby, které mají odborné znalosti. Ovšem jak je uvedeno výše dřívější právní úprava žádnou profesní odbornost nevyžadovala, tudíž se mezi realitním zprostředkovateli vyskytovalo opravdu velké množství neodborníků s minimem znalostí a nedostatečnou praxí. Což způsobovalo i to, že začala převládat nedůvěra v realitní služby a prestiž realitních zprostředkovatelů klesla opravdu na nízkou úroveň,
- ani realitní zprostředkování samo o sobě nebylo právně definováno, nebyla zakotvena práva a ani povinnosti, která souvisejí s obchody a transakcemi v rámci realitního trhu.⁶⁷

Kombinace výše uvedené přispělo také k tomu, že v České republice mohl být „obchodníkem s nemovitostmi“ téměř každý, a tak se stalo, že se naše země řadí mezi

⁶⁷ Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). str. 1-3. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

absolutní špičku v počtu realitních zprostředkovatelů v přepočtu na počet obyvatel.⁶⁸ I když je smutné, že tady kvantita ve velkém předčí kvalitu.

Přijetím RZ se tedy snaží Parlament České republiky vytvořit takové právní prostředí, ve kterém bude realitní zprostředkování jako takové podrobena regulaci na základě právních předpisů. Budou stanovena práva a povinnosti pro osoby, které vystupují na realitním trhu v rámci zprostředkování obchodů s nemovitostmi, současně s tím i systém odpovědnosti a sankcí.⁶⁹ Nejen právní úprava a regulace v oboru prodeje nemovitostí, ale zejména zajištění vyšší ochrany spotřebitele je hlavním motivem pro přijetí dané právní úpravy.⁷⁰

Hlavními důvody přijetí RZ jsou tedy: zavedení povinného pojištění odpovědnosti realitních zprostředkovatelů, posílená ochrana klientů, právní regulace a definice pojmů, které s touto problematikou souvisí, např. realitní zprostředkování či úprava povinností vůči klientovi ze strany realitního zprostředkovatele. Což má vést k tomu, že se opět zvýší kvalita poskytovaných služeb v rámci realitního zprostředkování a tím se i zvýší důvěra v realitní služby.⁷¹

3.2 POJMY, KTERÉ REALITNÍ ZÁKON USTANOVIL

3.2.1 ČINNOST REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

Pro účely realitního zákona se realitním zprostředkováním rozumí činnost, která je prováděna na základě smlouvy o realitním zprostředkování a jejímž účele je uzavření tzv. realitní smlouvy. Konkrétně je tento pojem definován v ustanovení § 2 písm. a) RZ: „*Pro účely*

⁶⁸ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 3. ISBN 978-80-7502-454-1.

⁶⁹ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 4. ISBN 978-80-7502-454-1.

⁷⁰ Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). str. 2. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

⁷¹ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 4. ISBN 978-80-7502-454-1.

tohoto zákona se rozumí realitním zprostředkováním činnost, jejímž účelem je zprostředkovat realitní smlouvu.“⁷²

Zákonodárci nechali poměrně široké vymezení činnosti, a to díky použití slov „*jejímž účelem*“, což je zcela záměrné, a to vzhledem ke specifickému charakteru činnosti realitního zprostředkování. Zákonodárcům šlo především o tom, aby došlo k širokému pokrytí činností realizovaných v rámci realitního zprostředkování a byla tak minimalizována možnost k obcházení zákona. V realitním zákonu není uveden ani taxativní výčet činností, které spadají pod definici realitního zprostředkování, a to z toho důvodu, že by hrozilo, že by poskytovatel těchto činností některou z jejich výčtu záměrně vynechal, a tak by jeho činnost nespadala do působnosti RZ.

Je zde ponechána i určitá volnost, aby si realitní zprostředkovatel mohl s konkrétním zájemcem dohodnout v jakém rozsahu budou realitní služby poskytovány, protože se to může lišit případ od případu i ve vztahu k předmětné nemovitosti.⁷³

Pro úplné představení realitní činnosti dle definic upravených realitním zákonem je potřeba výše uvedené doplnit o ustanovení § 3 odst. 1 a 2 RZ, s tím, že odst. 2 obsahuje demonstrativní výčet činností, které realitní zprostředkovatelé v rámci své činnosti zpravidla obvykle vykonávají. Patří zde: „*a) poskytnutí inzertní služby, b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny, c) zpracování marketingu nemovité věci, d) zajištění prohlídky nemovité věci, e) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí, f) zprostředkování poskytnutí právních služeb, g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.*“⁷⁴

⁷² Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 2 písm. a). In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 362, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

⁷³ Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). str. 14. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

⁷⁴ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 3 odst. 2. In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 362, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Pravidelné poskytování služeb samo o sobě může být definičním znakem realitního zprostředkování, pokud tedy dojde současně k naplnění a účelu podle ustanovení § 2 písm. a) RZ. Ovšem u realitního zprostředkování bude poskytování služeb zpravidla doplněno o činnost, která bude spojena s vyhledáváním osoby, která bude mít zájem uzavřít tzv. realitní smlouvu.

Zákonodárce na první místo mezi činnosti obvykle poskytující realitními zprostředkovateli svým klientům zařadil inzertní službu. Tato služba může být poskytována i prostřednictvím třetí osoby, například pomocí inzerce na webových portálech k tomu určených. Ovšem v dnešní době velmi často dochází i k tomu, že realitní zprostředkovatelé mají vlastní webové stránky či sociální sítě prostřednictvím kterých také inzerují nebo vyhledávají dané nemovitosti pro své klienty.⁷⁵

Další činností je posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny, dle komentáře k zákonu o realitním zprostředkování od Markéty Selucké a kolektivu se jedná o tradiční službu, která je realitnímu zprostředkovateli poskytována.⁷⁶ Ovšem s uvedeným nemůžu souhlasit, protože jsem se během své praxe jako realitní zprostředkovatelka několikrát setkala s tím, že jiný realitní zprostředkovatel stav nemovité věci řešil velmi okrajově a neprofesionálně. Dle mého názoru se velmi často stává, že zprostředkovatelé nejsou schopni správně posoudit stav dané nemovitosti, správně identifikovat konstrukci stavby či posoudit nutnost investic do budoucna, což by dle realitního zákona nemělo být pro realitního zprostředkovatele. Já věřím, že díky současné právní úpravě a nově požadované odborné znalosti dojde i k výraznému posunu k lepšímu i při poskytování této služby.

Co se týká zpracování cenové nabídky, to je dle mého názoru v současné době velmi náročné, protože pandemie Covid 19 zamíchala realitním trhem jiným směrem, než většina očekávala a ceny nemovitostí dále nezadržitelně rostou, čemuž napomáhá obrovská poptávka i po investičních nemovitostech a poměrně nízké úrokové sazby u hypoték, tudíž se může stát, že realitní makléř cenu neodhadne správně, což ale vždy není jeho chybou. Ovšem ať je dobá jakákoliv tak by nabídková cena měla být taková, aby odpovídala ceně obvyklé v dané lokalitě

⁷⁵ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 21. ISBN 978-80-7502-454-1.

⁷⁶ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 22. ISBN 978-80-7502-454-1.

a daném čase, tudíž aby to byla cena srovnatelná u obdobných nemovitostí. Realitní kanceláře i jednotliví zprostředkovatelé velmi často vychází z údajů, které jim poskytují nejrůznější typy cenových map. Pro určení ceny je také možné vycházet z údajů, které poskytuje Český statistický úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj či Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Je zejména zodpovědností realitního zprostředkovatele, aby určit adekvátní cenu předmětné nemovitosti a byl schopen zájemci vysvětlit způsob, jak k výsledné ceně přišel.⁷⁷

Moderní doba i konkurenční boje mezi realitními zprostředkovateli se sebou přináší i vyšší propracovanost marketingu při prodeji nemovitostí. Již dávno je pryč doba, kdy stačilo nemovitost nafotit do mobilu, napsat stručný popis nemovitosti a zveřejnit ho na inzertních serverech. V současné době realitní makléři často využívají služby profesionálních fotografů či kameramanů, aby nemovitost zachytili. Tzv. videoprohlídka, která je natočená pomocí „drona“ již není žádnou výjimkou. Mnozí zprostředkovatelé v inzerátech doplňují i informace, které se týkají občanské vybavenosti v okolí nemovitosti, tak aby pro zájemce bylo vše zřejmé po jeho přečtení.

Dle důvodové zprávy k RZ je vhodné, aby marketingová nabídka byla schválena zájemcem. To z toho důvodu, že praxe již přinesla problémy, které se týkají zveřejnění nabídek a zároveň došlo k porušení podmínek pro ochranu osobních údajů.⁷⁸

Dalším bodem je zajištění prohlídek předmětné nemovitosti, což se dá považovat za standartní činnost při realitním zprostředkování. Ovšem je zde potřebná součinnost zájemce, vlastníka nabízené nemovitosti, a to jak při poskytnutí klíčů nebo také při domluvě času prohlídek. Součinnost ze strany zájemce není možné vynutit, proto je vhodné ji mít ošetřenou smluvně ve smlouvě o realitním zprostředkování.⁷⁹ Trendem současné doby jsou tzv. prohlídkové dny, což znamená, že realitní makléři již v inzerátu uvádí termín a čas, kdy budou

⁷⁷ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 22. ISBN 978-80-7502-454-1.

⁷⁸ Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). str. 18. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

⁷⁹ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 46. ISBN 978-80-7502-443-5.

prohlídky nemovitosti pobíhat. Avšak je potřeba dát si pozor a neplést si prohlídkové dny se dny otevřených dveří. Prohlídkové dny bývají organizované, každý zájemce o prohlídku dané nemovitosti má určený čas, ve který jeho prohlídka proběhne. Pro vlastníky prohlížené nemovitosti je to často velmi výhodnou variantou, protože ví, že během jednoho dne na nemovitost přijde určitý počet lidí a další prohlídky již nebudou nebo budou až za nějakou dobu, tudíž svůj čas nemusí přizpůsobovat každodenním prohlídkám.

Obstarání stavebně technické dokumentace je RZ zahrnuto mezi pravidelně poskytované služby, ovšem tato služba dříve nebyla obsahem činnosti realitního zprostředkovatele, a to z toho důvodu, že nebyla ani ujednána ve smlouvě o realitním zprostředkování. Pokud ji realitní zprostředkovatel obstarával, tak to bylo pouze na výslovnou žádost nabídkové smluvní strany nebo strany druhé. Nově by tento požadavek měl být ujednán i ve smlouvě o realitním zprostředkování. Náklady na obstarání stavební dokumentace se můžou lišit podle toho v jakém rozsahu bude dokumentace zajišťována a zda bude stačit o ni požádat na příslušném stavebním úřadu nebo bude potřeba vyhotovit např. nový geometrický plán či pasport stavby. Zprostředkovatel by měl být schopen zájemci sdělit co konkrétní zajištění požadované stavební dokumentace bude obnášet, jaké můžou vzniknout náklady a jestli je schopen vše obstarat.⁸⁰

Novinkou, která má rozhodně za úkol zvýšit ochranu zájemce, je i to, že realitní zprostředkovatel již není oprávněn poskytovat právní služby, tudíž nemůže ani poskytovat úschovu peněz za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy. Realitní zprostředkovatel a realitní kanceláře jsou oprávněny poskytovat pouze zprostředkování právních služeb i úschovy peněz.⁸¹

Pokud bych měla realitní zprostředkování shrnout do jednoho odstavce, tak je dle mého důležité zdůraznit, že o realitní zprostředkování se jedná vždy pokud realitní zprostředkovatel vyvíjí činnost k tomu, aby našel druhou stranu (kupujícího či nájemníka) pro zájemce (vlastníka

⁸⁰ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 46-47. ISBN 978-80-7502-443-5.

⁸¹ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 3 písm. f). In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 362, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

nemovitosti), který chce, aby došlo k uzavření realitní smlouvy, a to za pomoci právě realitního zprostředkovatele. Vzhledem k tomu, že rozsah činností, které realitní zprostředkovatel pro zájemce obstarává může být případ od případu odlišný, tak je vhodné si poskytované služby stanovit ve smlouvě o realitním zprostředkování, a to velmi srozumitelnou formou.

3.2.2 REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Dle ustanovení § 2 písm. b) RZ je realitním zprostředkovatelem podnikatel, který poskytuje realitní zprostředkování.⁸² Z uvedeného ustanovení vyplývají dva definiční znaky, které musí osoba, která chce být realitním zprostředkovatelem splňovat současně, a to vykonávat činnost, která splňuje definici realitního zprostředkování dle RZ a být podnikatelem⁸³ dle ustanovení § 420 odst.1 ObčZ.⁸⁴

Definice podnikatele dle ustanovení § 420 odst. 1 ObčZ je následující: „*Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*“⁸⁵ Znaky podnikatele musí být naplněny kumulativně. Dle ustanovení § 421 odst. 1 ObčZ e za podnikatele považují i osoby, které jsou zapsané v obchodním rejstříku.⁸⁶ Ovšem není rozhodující, jestli ta osoba skutečně podnikatelskou činností provozuje či nikoliv.

⁸² Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 2 písm. b). In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 362, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

⁸³ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 31-32. ISBN 978-80-7502-443-5.

⁸⁴ Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. § 420 odst. 1. In: *Sbírka zákonů České republiky* 22.3.2012, s. 1072, roč. 2012, částka 33. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

⁸⁵ Tamtéž.

⁸⁶ Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. § 421 odst. 1. In: *Sbírka zákonů České republiky* 22.3.2012, s. 1072, roč. 2012, částka 33. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Ačkoliv to dle mého názoru z definice realitního zprostředkovatele jednoznačně nevyplývá, je nutné, aby měl realitní zprostředkovatel živnostenské oprávnění k vázané živnosti „realitní zprostředkování“.

Co se týká výkonu realitní činnosti, tak není podstatné, jestli se jí zprostředkovatel bude věnovat pouze okrajově nebo každý den, ale pokud ji vykonává jako svoji podnikatelskou činnost, tak musí dle zákona dodržovat normy dané RZ.⁸⁷

3.2.3 SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Realitním zákonem byl zaveden i nový pojem smlouva o realitním zprostředkování. Její právní úprava vychází z obecné úpravy smlouvy o zprostředkování dle ustanovení § 2445 a násl, avšak dle zásady *lex specialis* stanovuje vůči smlouvě o zprostředkování odlišnosti a bližší specifikace. Pokud tedy zákon nestanoví jinak, tak se pro smlouvu o realitním zprostředkování použijí subsidiárně ustanovení občanského zákoníku.⁸⁸

V současné době je smlouva o realitním zprostředkování právně upravena v ustanovení § 2 písm. c), § 9 a § 10 RZ. Ovšem již dříve, před přijetím realitního zákona, se jí ve svém usnesení definoval Nejvyšší soud České republiky, a to následujícím způsobem: *„Zprostředkovatelskou smlouvou podle § 774 obč. zák. lze rozumět smlouvu, v níž se jedna strana (zprostředkovatel) zavazuje vyvíjet činnost vedoucí k tomu, aby druhá strana (zájemce), měla příležitost uzavřít smlouvu s třetí osobou, a zájemce se zavazuje poskytnout zprostředkovateli odměnu, pokud přičiněním zprostředkovatele došlo k uzavření smlouvy. Podstatnými obsahovými částmi zprostředkovatelské smlouvy jsou: závazek zprostředkovatele obstarat zájemci příležitost k uzavření určité smlouvy a závazek zájemce poskytnout zprostředkovateli odměnu, bude-li výsledku dosaženo přičiněním zprostředkovatele.“⁸⁹*

⁸⁷ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 32. ISBN 978-80-7502-443-5.

⁸⁸ Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR č.j. 33 Cdo 1228/2011, ze dne 22.11.2012. Dostupné z: <http://www.slv.cz/33Cdo1228/2011>.

Na základě smlouvy o realitním zprostředkování vzniká synallagmatický závazek realitního zprostředkování, kde na jedné straně je realitní zprostředkovatel a na straně druhé je zájemce. Přičemž zájemce může být spotřebitelem, podnikatelem dle ObčZ, jiným subjektem (např. veřejnoprávní korporací) nebo soukromou právnickou osobou (např. nadace). Zájemce vždy nemusí být vlastník nemovitosti či práva k užívání či požívání nemovité věci, bytu nebo nebytového prostoru, ale může jim být i osoba, která má zájem vlastnické právo získat či získat právo užívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor.⁹⁰

Písemná forma zprostředkovatelské smlouvy je dána ustanovením § 9 odst. 2 RZ⁹¹, tento požadavek vyplývá z primárního účelu RZ, kterým je zvýšit ochranu zájemce. Smlouva tedy musí být vyhotovena na materiální nosič, čímž je papír a podepsána nebo elektronicky. Pokud bude smlouva řešena elektronickou formou, musí zde být možnost jasného určení jednající osoby, což může být zajištěno zaručeným elektronickým podpisem, biometrickým podpisem či datovou schránkou. Toto je možné nahradit, pokud si smluvní strany ve zprostředkovatelské smlouvě sjednají, že některá ze smluvní stran bude pro jednání používat konkrétní emailovou adresu, případně telefonní číslo, a tak bude umožněna jednoznačná identifikace jednající osoby. Pokud nebude dodržena písemná forma smlouvy o realitním zprostředkování, tak může být namítnuta relativní neplatnost dle ustanovení § 582 ObčZ⁹² dané smlouvy, a to pouze ze strany zájemce. Relativní neplatnost znamená, že pokud nebude dodržena písemná forma, tak uzavřená smlouva je platná, ovšem jen pokud se její neplatnosti nebude zájemce dovolávat. Nedostatek písemné formy může být zahojen dodatečně, čímž se zamezí relativní neplatnosti.⁹³

Další podstatné náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování jsou ustanoveny v § 10 odst. 1 RZ: „*Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje také a) označení předmětu*

⁹⁰ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 52-53. ISBN 978-80-7502-454-1.

⁹¹ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 9 odst. 2. In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 365, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

⁹² Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, *ve znění pozdějších předpisů*. § 582 In: *Sbírka zákonů České republiky* 22.3.2012, s. 1090, roč. 2012, částka 33. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

⁹³ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 87-88. ISBN 978-80-7502-443-5.

*převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, b) výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení, je-li realitní smlouva úplatná, c) výši provize, nebo způsob jejího určení.*⁹⁴ I tyto náležitosti jsou právně upraveny především kvůli ochraně zájemce.

První z povinných náležitostí dle ustanovení § 10 odst. 1 RZ, konkrétně tedy ustanovení § 10 odst. 1 písm. a) RZ je označení předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.⁹⁵ Důvodová zpráva k RZ říká, že se „stanoví se požadavek na jednoznačné označení předmětu realitního zprostředkování. U nemovitých věcí zapsaných ve veřejném seznamu je způsob jejich identifikace popsán v § 8 katastrálního zákona. U družstevního bytu se uvede taková identifikace, která umožní převod nájmu družstevního bytu, anebo převod práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami družstva (viz § 736 zákona o obchodních korporacích).⁹⁶

Pokud by se jednalo o smlouvu o realitním zprostředkování, ve které se realitní zprostředkovatel zavazuje zájemci obstarat příležitost ke koupi bytu, který ale zatím nemůže být specifikován dle ustanovení § 8 KatZ⁹⁷, protože se nejedná o konkrétní bytovou jednotku, tak je možné specifikovat předmět převodu neurčitě. Avšak požadavky zájemce by měly být specifikovány co nejpodrobněji, např. byt 3+kk, cihlový, po kompletní rekonstrukci,

⁹⁴ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 10 odst. 1. In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 365, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

⁹⁵ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 10 odst. 1 písm. a) In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 365, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

⁹⁶ Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). str. 25. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

⁹⁷ Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). § 8. In: *Sbírka zákonů České republiky* 23.8.2013, s. 2676, roč. 2013, částka 99. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

s balkonem, sklem a výtahem, v lokalitě Praha 3 – Žižkov, do ceny 10 milionů korun českých).⁹⁸

Druhou podstatnou náležitostí dle ustanovení § 10 odst. 1 RZ, konkrétně ustanovení § 10 odst. 1 písm. c) RZ je výše kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení, je-li realitní smlouva úplatná.⁹⁹ Kupní cena může být sjednána různými způsoby, jako pevná částka, sjednaný cenový rozsah nebo jednotková cena, např. za metr čtverečný. Kupní cena může být taky určena odkazem na znalecký posudek, který je vypracovaný konkrétní třetí osobou.¹⁰⁰

Dle mého názoru je k problematice kupní ceny taktéž důležité upozornit na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. května 2008, spisová značka NS 30 Cdo 2216/2007, který říká, že „pokud je v písemném vyhotovení kupní smlouvy týkající se nemovitostí uvedena kupní cena odchylně od kupní ceny skutečně sjednané, je neplatná celá kupní smlouva a není možné považovat za platně uzavřenou kupní smlouvu s cenou skutečně dohodnutou ani kupní smlouvu s cenou uvedenou v písemném vyhotovení.“¹⁰¹

Třetí a zároveň poslední povinnou náležitostí dle ustanovení § 10 odst. 1 RZ, konkrétně § 10 odst. 1 písm. c) RZ je sjednání a určení výše provize.¹⁰² Zde je důležité, aby výše provize byla sjednána dostatečně určitě, protože jen tak bude mít zprostředkovatel nárok na její zaplacení. Pokud by byla výše sjednána neurčitě, tak je to bráno, že provize sjednána nebyla.

⁹⁸ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 64. ISBN 978-80-7502-454-1.

⁹⁹ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 10 odst. 1 písm. b). In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 365, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

¹⁰⁰ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 92. ISBN 978-80-7502-443-5.

¹⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR č.j. 30 Cdo 2216/2007, ze dne 20.5.2008. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/30Cdo2216/2007>.

¹⁰² Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 10 odst. 1 písm. c) In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 365, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Za dostatečně sjednanou výši provize se považuje takový způsob určení, který je srozumitelný především pro zájemce. Bude-li druhou smluvní stranou spotřebitel, je potřeba, aby si výši provize byl schopen dopočítat sám.¹⁰³

Tabulka 1 - PRŮMĚRNÁ VÝŠE PROVIZÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ¹⁰⁴

0 - 1 000 000 Kč	min. 50 000 Kč
1 000 000 Kč - 3 000 000 Kč	5 % z kupní ceny
3 000 000 Kč - 6 000 000 Kč	4 - 5 % z kupní ceny
6 000 000 Kč - 10 000 000 Kč	4 % z kupní ceny
10 000 000 Kč - 20 000 000 Kč	3 - 4 % z kupní ceny
nad 20 000 000 Kč	max. 3 % z kupní ceny

Zdroj: srovnanimakleru.cz¹⁰⁵

Stejně jako je tomu u možnosti dovolávat se relativní neplatnosti smlouvy, kvůli tomu, že není v písemné formě, tak i zde mají zájemci možnost se dovolávat realitní neplatnosti smlouvy o realitním zprostředkování, pokud nebyla ve smlouvě stanovena některá z výše uvedených povinných náležitostí. U zájemce ani v tomto případě nezáleží na tom, jestli je nebo není spotřebitelem.¹⁰⁶

3.2.4 REALITNÍ SMLOUVA

Realitní smlouva aneb nové souhrnné označení smluvních typů, jejichž předmět se týká nemovitých věcí, které zavedl realitní zákon, a to ve svém ustanovení § 2 písm. d).¹⁰⁷ Uzavření

¹⁰³ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 65. ISBN 978-80-7502-454-1.

¹⁰⁴ Provize jsou uvedeny bez 21% sazby DPH. Tabulka je orientační a není v ní zohledněn rozsah služeb. Data vycházejí především z prodejů nemovitostí v Praze a okolí.

¹⁰⁵ Srovnani-makleru.cz. Výše provize realitních kanceláří. *Srovnání makléřů.cz* [online]. Srovnání makléřů.cz © 2013-2021. [cit. 10.5.2021]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-vyse-provize-realitnich-kancelari-10/>.

¹⁰⁶ SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 66. ISBN 978-80-7502-454-1.

¹⁰⁷ Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). § 2 písm. d). In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, s. 362, roč. 2020, částka

realitní smlouvy je cílem každého obchodu, který realitní zprostředkovatel vede, na jejímž základě má dojít k tomu, že zájemce převede nebo nabude vlastnické či užívací právo k nemovité věci. Můžeme tedy říct, že typicky se jedná o smlouvu kupní, smlouvu nájemní či smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu, tedy smlouvy na základě, kterých dochází k převodu vlastnických práv.¹⁰⁸ Druhým typem jsou smlouvy, na základě, kterých může zájemce získat oprávnění nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor užívat či požívat.¹⁰⁹

3.3 ZHODNOCENÍ PRO A PROTI REALITNÍHO ZÁKONA

Předpokládané pozitivní a negativní dopady RZ jsou definovány ve shrnutí závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). MMR jako zpracovatel uvedené závěrečné zprávy předpokládá spíše pozitivní dopady na společnost po přijetí RZ, a to ihned v několika bodech, i když uvádí i některé dopady, které mohou mít negativní vliv.¹¹⁰

Dle mého názoru je potřeba, aby právní úprava realitního zprostředkování, která je obsažena v RZ měla především pozitivní dopad na podnikatelské prostředí v České republice a také na ochranu spotřebitele, což jsou i hlavní důvody k přijetí RZ. Ovšem MMR se ve své závěrečné zprávě zabývá také dopadem na státní rozpočet, mezinárodní konkurenceschopnosti České republiky, dopady na územní samosprávné celky, sociální dopady, na životní prostředí, ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů, na výkon státní statistické služby, na bezpečnost nebo obranu státu a také na korupční rizika.¹¹¹

18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

¹⁰⁸ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 15. ISBN 978-80-7502-443-5.

¹⁰⁹ GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 37. ISBN 978-80-7502-443-5.

¹¹⁰ Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). Str. 1-4. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

¹¹¹ Tamtéž.

Myslím si, že lepší postavení realitních zprostředkovatelů v rámci podnikatelského prostředí jde ruku v ruce s ochranou spotřebitelů, která bude na takové úrovni, že se spotřebitel nebude bát využít služby realitních zprostředkovatelů. Ovšem zajistí toto přijetí RZ? MMR ve své závěrečné zprávě předpokládá, že ano. Očekávají, že větší odbornost realitních makléřů, povinnosti sjednání povinného pojištění odpovědnosti, nastavení povinnosti pro poskytování informací klientovi, nastavení podstatných náležitostí smlouvy o realitním zprostředkování, nastavení pravidel pro výhradní realitní zprostředkování, upravení podmínek pro splatnost provize či zavedení konkrétních sankcí pro realitní zprostředkovatele způsobí, že bude posílena ochrana spotřebitelů, a ti tak začnou více realitním zprostředkovatelům důvěřovat a využívat jejich služby při prodeji i nákupu nemovitostí, protože se nebudou muset bát, že by mohli přijít o své nemovitosti nebo své úspory.

Na základě uvedeného má tedy dojít k tomu, že se zvýší důvěra ve služby realitních zprostředkovatelů a zlepší se i prestiž této profese. Což má způsobit i zvýšený počet zakázek pro realitní zprostředkovatele, a ti tak budou mít i vyšší tržby.¹¹²

Ovšem ze strany odborníků dochází k zpochybňování toho, jestli se očekávané opravdu stane. Nejvíce kritiky je, dle mého názoru, kolem nastavení požadavků odborné kvalifikace pro získání živnostenského oprávnění pro novou živnost vázanou „Realitní zprostředkování“. Česká asociace pro nemovitosti říká, že kvitují, nutnost složení odborné zkoušky, pokud se bude chtít stát někdo realitním zprostředkovatelem po účinnosti RZ nebo již stávající makléř nebude splňovat požadavky odborné způsobilosti nebo praxe. Avšak ihned dodávají, že stát neumí zajistit odborné školení pro realitní makléře, a tak je již více než 20 autorizovaných subjektů, které nabízejí certifikaci pro realitní zprostředkovatele, zároveň předpokládají, že počet těchto autorizovaných subjektů bude ještě stoupat. Tudíž vidí hlavní problém tom, že zde bude chybět garant kvality, objektivnosti odborných zkoušek a kontrola ze strany státu. Podotýkají, že stát si není schopen uhlídat kvalitu vysokých škol, a tak považují za naivní si myslet, že kvalitu odborných zkoušek uhlídá.

¹¹² Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). Str. 1-4. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

Kritizují i to, že pokud někdo má maturitu a dělá realitního makléře déle než tři roky, i když to pro něho může být pouze přivýdělkem při jiném zaměstnání, tak ale nemusí absolvovat žádné zkoušky. Tudíž tzv. garážoví realitní zprostředkovatelé zůstanou na trhu s nemovitostmi i dále a k požadované čistce na realitních trhu nedojede. Doporučují, aby byl zřízen jeden státem autorizovaný subjekt, který by řešit přezkoušení a certifikaci všech realitních zprostředkovatelů, kteří se chtějí činnosti realitního zprostředkování vážně věnovat.¹¹³ Například v Rakousku je povinen zprostředkovatel složit zkoušku před hospodářskou komorou.¹¹⁴

Dle Martina Fojtíka, šéfa Fincentrum Reality, by vysokoškolské vzdělání nemělo automaticky zaručovat potřebnou kvalifikaci, je toho názoru, že i absolvent vysoké školy, by měl vykonat zkoušku odborné způsobilosti z okruhů, které by se týkaly práva stavebního, oceňování nemovitostí a daně.¹¹⁵ Říká, že se jedná o specifickou problematiku. A dle jeho názoru si tímto pouze ministerstvo zlehčuje svoji práci. Dle jeho slov by měly být vzdělávací procesy realitních zprostředkovatelů nastaveny podobně jako je tomu ve finančním poradenství, kde je nutné zkoušky po několika letech opakovat a taky dodává, že by zkoušky odborné způsobilosti mělo realizovat ministerstvo.¹¹⁶

Milan Žák, generální ředitel RE/MAX, říká, že RZ sice stanovuje tvrdší pravidla, ale přesto dle něho nejsou dostatečná, například nesouhlasí se získání vázané živnosti na základě tříleté praxe, k čemuž dodává následující: „*Realitní makléř získá vázanou živnost i na základě tříleté praxe v oboru, kterou mu může potvrdit libovolná realitní kancelář. To je naprosto nedostatečné a obáváme se, že může docházet k obcházení pravidel.*“¹¹⁷

¹¹³ Realitnizakon.eu. *Realitní zákon.eu* [online]. [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <http://www.realitnizakon.eu/>.

¹¹⁴ ČTK, 2018. Vstup realitních makléřů na trh není regulován jen v Česku a Španělsku. In: *e15.cz* [online]. 7.1.2018 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/vstup-realitnich-makleru-na-trh-neni-regulovan-jen-v-cesku-a-spanelsku-1341892>.

¹¹⁵ Pospíšil, Aleš, 2019. Zákon o realitním zprostředkování: nedodělek, nebo požeňání?. In: *e15.cz* [online]. 12.6.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/zakon-o-realitnim-zprostredkovani-nedodelek-nebo-pozehnani-1359207>.

¹¹⁶ Zámečnicková, Jana, 2019. Realitní zákon: Lepší něco než nic?. In: *hypindex.cz* [online]. 21.1.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/realitni-zakon-lepsi-neco-nez-nic/>.

¹¹⁷ Zámečnicková, Jana, 2019. Realitní zákon: Lepší něco než nic?. In: *hypindex.cz* [online]. 21.1.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/realitni-zakon-lepsi-neco-nez-nic/>.

Jak jsem uváděla již výše v bakalářské práci, tak během procesu přijímání zákona byla velmi diskutovaná část, která se týkala úschovy peněz, a tak se ani tato přijatá úprava neobešla bez kritiky a různých názorů. Česká asociace pro nemovitosti je striktně proti tomu, aby realitní kanceláře mohly poskytovat úschovu peněz, avšak dle jejich názoru toto RZ nevyřešil a realitní kanceláře dál mohou tuto službu svým klientům poskytovat. Respektive realitní zprostředkovatelé nejsou oprávněni úschovu kupní ceny nabízet, ale protože realitní kanceláře nemají tuto činnost zakázanou, tak k tomu bude i nadále docházet, dle názoru České asociace pro nemovitosti.¹¹⁸ Já ze své praxe realitního zprostředkovatele můžu potvrdit, že ze strany realitních kanceláří opravdu dochází k tomu, že úschovu kupní ceny pro své klienty poskytují, i když ji aktivně nenabízí.

Stejně jako je pro úplný zákaz poskytování úschovy kupní ceny Česká asociace pro nemovitosti, tak je toho názoru i Robert Hanzal, ředitel Next Reality. Ovšem jsou tady i jiné názory, například většinový akcionář společnosti M&M Reality Petr Morcinek je toho názoru, že by měla být ponecháno na klientovi, u koho bude mít úschovu peněz a úschovu v realitních kanceláří by nezakazoval. Zdůvodňuje to tím, že si advokáti a notáři za úschovy peněz účtují poplatky na rozdíl od realitních kanceláří.¹¹⁹

Různé názory jsou i na povinné profesní pojištění realitních zprostředkovatelů. Například Česká asociace pro nemovitosti říká, že by výše plnění neměla být stanovena staticky pro všechny stejně, ale progresivně dle celkového obrátu, a to z toho důvodu, že je dle nich nerelevantní, aby byla stejná výše plnění pro realitní kanceláře, které udělají 10 obchodů za měsíc a pro realitní zprostředkovatele, kteří uzavrou během měsíce pouze jeden nebo dva obchody.¹²⁰

Martin Fojtík je toho názoru, že povinnost profesního pojištění může vést ke zdražení služeb makléřů. Výkonný ředitel Bidli reality pan Ondřej Mašín zase vidí problém v tom, že zde chybí záruky, že budou pojišťovny skutečně plnit, pokud se bude jednat například o škodu, která bude

¹¹⁸ Realitnizakon.eu. *Realitní zákon.eu* [online]. [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <http://www.realitnizakon.eu/>.

¹¹⁹ Tomanka, Marek, 2019. PŘEHLEDNĚ: Realitní makléře čekají změny, regulace spěje do finále. In: *idnes.cz* [online]. 22.10.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/zakon-o-realitnim-zprostredkovani.A191021_193454_ekonomika_mato.

¹²⁰ Realitnizakon.eu. *Realitní zákon.eu* [online]. [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <http://www.realitnizakon.eu/>.

způsobena špatnou radou od realitního zprostředkovatele.¹²¹ Robert Hanzal je dle jeho slov toho názoru, že není nutné, aby pojištění byli i ti makléři, kteří pracují pro realitní kancelář, protože pokud by zde došlo k nějakému problému, tak za to zodpovídá realitní kancelář.¹²² K úpravě odborné kvalifikace realitních makléřů je sice nejvíc připomínek, ale dalo by se říct, že se v mnohém názory odborníků shodují, ovšem co se týká povinnosti profesního pojištění, tak se jejich názory rozcházejí více směry.

S úschovou peněz kupní ceny i povinností pojištění souvisí také to, na co upozorňuje vedoucího právního oddělení holdingu M&M Reality Lukáš Štrajt, který postrádá v RZ zavedení tzv. kauce či základního kapitálu, který by realitní kanceláře skládaly jako garanci toho, že mají dostatečný finanční kapitál jeden k výkonu své činnosti, ale také ke krytí možných škod.¹²³

Za další nedostatek považuje pan Martin Fojtík i to, že RZ nezavedl existenci veřejného seznamu realitních zprostředkovatelů, jako mají například finanční poradci nebo advokáti.¹²⁴

Nejrůznější připomínek a názorů, ať už pozitivních či negativních na právní úpravu, kterou přinesl RZ je spousta, což je zapříčiněno i tím, že RZ byl přijímán velmi dlouhou dobu a spousta názorů se již začala tvořit během jeho přijímání. Očekávání od jeho přijetí byla velká a mnoho odborníků i laiků věřilo v tom, že se podnikatelské prostředí spojené s realitami změní. Ovšem například Česká asociace pro nemovitosti je k RZ velmi kritická a skeptická, říká, že RZ není dostatečně kvalitní, aby problémy realitního trhu vyřešil a zajistil, tak jeho bezpečnost a kvalitu. Dokonce mají za to, že zákonodárci si tímto pouze odškrtnli splněno a dál nechávají nemovitostní trh „žít vlastním životem“.¹²⁵

¹²¹ Zámečnicková, Jana, 2019. Realitní zákon: Lepší něco než nic?. In: *hypindex.cz* [online]. 21.1.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/realitni-zakon-lepsi-neco-nez-nic/>.

¹²² Tomanka, Marek, 2019. PŘEHLEDNĚ: Realitní makléře čekají změny, regulace spěje do finále. In: *idnes.cz* [online]. 22.10.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/zakon-o-realitnim-zprostredkovani.A191021_193454_ekonomika_mato.

¹²³ Pospíšil, Aleš, 2019. Zákon o realitním zprostředkování: nedodělek, nebo požehnání?. In: *e15.cz* [online]. 12.6.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/zakon-o-realitnim-zprostredkovani-nedodelek-nebo-pozehnani-1359207>.

¹²⁴ Tamtéž.

¹²⁵ Realitnizakon.eu. *Realitní zákon.eu* [online]. [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <http://www.realitnizakon.eu/>.

Já, jako realitní zprostředkovatel, s několikaletou praxí v oboru, ale i tak složenou zkouškou odborné způsobilosti jsem toto názoru, že je velmi brzo na to reálně posuzovat pozitivní a negativní dopady RZ, a to zejména vzhledem k tomu, že od povinnosti splnění podmínek pro získání nové živnosti vázané „Realitní zprostředkování“ pro ty, kteří realitní zprostředkování vykonávali i jako živnost volnou. Myslím si, že v mnohém je RZ nastaven tak, aby ochrana spotřebitelů byla mnohem lepší, než tomu bylo v minulosti. Ovšem co se týká zlepšení kvality služeb nebo lepšího prestiže této profese, tak to bude trvat a bude záležet jen na realitních zprostředkovatelích, jak se nad jednotlivými ustanoveními RZ zamyslí, jak si jejich znění vezmou k srdci a jak se dál budou ve vztahu ke svým klientům chovat.

ZÁVĚR

V této bakalářské práci podávám ucelený přehled, který se týká nové živnosti vázané „Realitní zprostředkování“ dle Žz. Zabývala jsem se komplexní problematikou, která je na tuto změnu navázána.

Ve své práci jsem vysvětlila čtenářům problematiku živnosti, živnostenského zákona i konkrétních druhů živností. Zaměřila jsem se také na to, aby pro čtenáře bylo srozumitelné, co se skrývá za činností realitních makléřů, jaké je jejich historie a jaká zde byla, tedy spíše nebyla, právní regulace jejich činnosti. Taktéž jsem se věnovala realitnímu zákonu jako takovému, abych ho náležitě představila a také zhodnotila.

Dle mého názoru je zřejmé, že trh s nemovitostmi je specifický a stále se vyvíjí. Ať už ho bude měnit politická či ekonomická situace, nebo se bude měnit v důsledku moderních technologií, myslím si, že je potřeba, aby se stejně vyvíjela i právní úprava, která činnost na realitním trhu reguluje.

Moji bakalářskou práci doporučuji všem, kteří s činností realitního zprostředkovatele začínají, ale i těm, kteří se jí již věnují dlouhou dobu. Myslím si, že obě skupiny si v ní mohou najít to své a dovědět se nové informace.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použitých českých zdrojů

GRYGAR, Tomáš, SLANINA, Lukáš a PAZDERA, Michal. *Zákon o realitním zprostředkování – Praktický komentář ve znění zákona č. 190/2020 Sb. s účinností od 25. 4. 2020*. Leges, 2020. s. 164. ISBN 978-80-7502-443-5. s.

HORIZINKOVÁ, Eva a URBAN, Václav. *Živnostenský zákon a předpisy související: s komentářem a příklady*. 12. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1. 7. 2008. Praha: Linde, 2008. s. 320. ISBN 978-80-7201-720-1.

HORIZINKOVÁ, Eva a URBAN, Václav. *Živnostenský zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, stav k 1.7.2020. s. 276. ISBN: 978-80-7598-090-8.

HRABÁNKOVÁ, Milada, KAMENÍK, Petr a ORLOVÁ, Marie. *Živnostenský zákon: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, stav k 1.3.2021. s. 552. ISBN: 978-80-7552-658-8.

KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František a BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 456. ISBN 978-80-7400-731-6.

ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. s. 165. ISBN 978-80-7502-364-3.

SELUCKÁ, Markéta. *Zákon o realitním zprostředkování – Komentář*. Leges, 2020. s. 148. ISBN 978-80-7502-454-1.

Zákon č. 455/1991 Sb. ze dne 2. října 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky* 15.11.1991, roč. 1991, částka 87. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=455/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 39/2020 ze dne 19. prosince 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). In: *Sbírka zákonů České republiky* 17.2.2020, roč. 2020, částka 18. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=39/2020&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky* 22.3.2012, roč. 2012, částka 33. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 513/1991 Sb. ze dne 5. listopadu 1991, obchodní zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky* 18.12.1991, roč. 1991, částka 98. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=513/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). s. 87. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

Důvodová zpráva k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). s. 34. Dostupné z: <https://www.komora.cz/legislation/46-18-navrh-zakona-o-realitnim-zprostredkovani-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-t-22-5-2018/>.

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/listina-zakladnich-prav-a-svobod/>.

Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky* 23.8.2013, roč. 2013, částka 99. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR č.j. 30 Cdo 2216/2007, ze dne 20.5.2008. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/30Cdo2216/2007>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR č.j. 33 Cdo 1228/2011, ze dne 22.11.2012. Dostupné z: <http://www.slv.cz/33Cdo1228/2011>.

Důvodová zpráva k zákonu č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Dostupná z: www.aspi.cz.

Seznam použitých zahraničních zdrojů

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI. Cosa E La Fiaip, 2021. FIAIP [online]. [cit. 2021-05-14]. Dostupné z: <https://www.fiaip.it/chi-siamo/>.

EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS. The Association, 2021. CEPI [online]. [cit. 2021-05-14]. Dostupné z: <http://www.cepi.eu/index.php?page=the-association&hl=en>.

EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS. Member associations, 2021. CEPI [online]. [cit. 2021-05-14]. Dostupné z: <http://www.cepi.eu/index.php?page=membres-2&hl=en>.

EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS. Member associations, 2021. CEPI [online]. [cit. 2021-05-14]. Dostupné z: <http://www.cepi.eu/index.php?mact=CompanyMembers.cntnt01,viewcompany,0&cntnt01returnid=63&cntnt01cid=527&hl=en>.

Seznam použitých internetových zdrojů

bnt.eu. Zákon o realitním zprostředkování konečně přijat. *Bnt attorneys in CEE* [online]. bnt.eu. [cit. 10.5.2021]. Dostupné z: <https://www.bnt.eu/cs/zpravy/pravni-novinky/2908-zakon-o-realitnim-zprostredkovani-konecne-prijat?layout=bnt:news>.

Philippi, Tomáš. Povinná odborná způsobilost pro poskytování realitního zprostředkování. *Epravo.cz* [online]. Epravo.cz © 1999-2021. 7.5.2020 [cit. 10.4.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinna-odborna-zpusobilost-pro-poskytovani-realitniho-zprostredkovani-111027.html>.

Kozáková, Daniela. Konec volnosti realitních zprostředkovatelů?. *Epravo.cz* [online]. Epravo.cz © 1999-2021. 22.8.2016 [cit. 16.5.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/konec-volnosti-realitnich-zprostredkovatelu-102181.html?mail>.

MMR ČR. Historie právní úpravy realitní činnosti. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. MMR ČR ©2021. [cit. 10.4.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/realitni-cinnost/aktuality/historie-pravni-upravy-realitni-cinnosti>.

Srovnani-makleru.cz. Výše provize realitních kanceláří. *Srovnání makléřů.cz* [online]. Srovnání makléřů.cz © 2013-2021. [cit. 10.5.2021]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-vyse-provize-realitnich-kancelari-10/>.

Tomanka, Marek, 2019. PŘEHLEDNĚ: Realitní makléře čekají změny, regulace spěje do finále. In: *idnes.cz* [online]. 22.10.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/zakon-o-realitnim-zprostredkovani.A191021_193454_ekonomika_mato.

Zámečnicková, Jana, 2019. Realitní zákon: Lepší něco než nic?. In: *hypindex.cz* [online]. 21.1.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/realitni-zakon-lepsi-neco-nez-nic/>.

Pospíšil, Aleš, 2019. Zákon o realitním zprostředkování: nedodělek, nebo pozeňání?. In: *e15.cz* [online]. 12.6.2019 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/zakon-o-realitnim-zprostredkovani-nedodelek-nebo-pozeňani-1359207>

Realitnizakon.eu. *Realitní zákon.eu* [online]. [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <http://www.realitnizakon.eu/>

ČTK, 2020. Na realitního makléře v ČR proti průměru EU připadá polovina lidí. In: *archiweb.cz* [online]. 2.3.2020 [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/en/n/home/na-realitniho-maklere-v-cr-proti-prumeru-eu-pripada-polovina-lidi>

ČTK, 2018. Vstup realitních makléřů na trh není regulován jen v Česku a Španělsku. In: *e15.cz* [online]. 7.1.2018 [cit. 15.5.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/vstup-realitnich-makleru-na-trh-neni-regulovan-jen-v-cesku-a-spanelsku-1341892>.

UHLÍŘ, Petr, 2013. *Legislativní úprava realitní činnosti v Evropě* [online]. In: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 14.5.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/ae9c13a7-cff1-418d-a480-ad9415dfe4ac/Legislativni-uprava-realitni-cinnosti-v-Evrope.pdf>

SEZNAM ZKRATEK

- Žz Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon),
ve znění pozdějších předpisů
- ObčZ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním platném znění
- RZ Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů
(zákon o realitním zprostředkování)
- KatZ Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- MMR Ministerstvo pro místní rozvoj
- MPO Ministerstvo průmyslu a obchodu
- MF Ministerstvo financí
- HoV Hospodářský výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky
- Analýza MMR Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh
variant řešení
- EU Evropská unie
- ČR Česká republika

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - PRŮMĚRNÁ VÝŠE PROVIZÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V ČESKÉ REPUBLICCE	39
---	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A - Výpis z živnostenského rejstříku z roku 2019	I
Příloha B – Osvědčení o získání profesní kvalifikace – Realitní zprostředkovatel.....	II
Příloha C – Výpis z živnostenského rejstříku z roku 2021.....	IV

Příloha A - Výpis z živnostenského rejstříku z roku 2019



zlín.

Magistrát města Zlína
odbor živnostenský
náměstí Míru 12
pracoviště: Zarámi 4421, 761 40 Zlín

Č. j.: [REDACTED]
Sp. značka: [REDACTED]

Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: [REDACTED]
Rodné číslo: [REDACTED]
Datum narození: [REDACTED]
Adresa bydliště: [REDACTED]
Adresa sídla: [REDACTED]
Identifikační číslo osoby: [REDACTED]

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb
Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Vznik oprávnění: 17.04.2019
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Magistrát města Zlína

Ve Zlíně dne 17.04.2019

Ing. Naděžda Hašková
vedoucí živnostenského úřadu

ID RZP: [REDACTED]
Číslo případu: [REDACTED]

Strana 1

ZIV 2.0p079/1020 VYP 0245-032

Příloha B – Osvědčení o získání profesní kvalifikace – Realitní zprostředkovatel

ČESKÁ REPUBLIKA

Předseda zkušební komise:
(jméno, popřípadě jména, příjmení, případný akademický titul a vědecká hodnost)

autorizovaná fyzická osoba s autorizací Číslo autorizace ...MMR-30249/2018-94.../
/nebo **autorizovaný zástupce autorizované podnikající fyzické nebo právnické osoby**
Ostrava, MMR-30249/2018-94
(jméno, příjmení a číslo autorizace autorizované podnikající fyzické osoby/ nebo obchodní firma nebo název,
sídlu a číslo autorizace autorizované právnické osoby)

s autorizací udělenou dne: ...09.08.2018... pod spisovou značkou:XXXXXXXXXX.....
autorizujícím orgánem: Ministerstvo pro místní rozvoj.....

OSVĚDČENÍ
O ZÍSKÁNÍ PROFESNÍ KVALIFIKACE

.....
(jméno, popřípadě jména, a příjmení a případný akademický titul a vědecká hodnost)

.....
(rodné číslo, bylo-li přiděleno, jinak datum narození, a místo narození)

vykonal(a) dne 30. 09. 2020 v Ostrava

před zkušební komisí **úspěšně zkoušku**

podle § 18 zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání
a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání),
ve znění zákona č. 53/2012 Sb.

a získal(a) profesní kvalifikaci:

.....
Realitní zprostředkovatel (66-042-M)
(název a číselné označení (kód) profesní kvalifikace)

Patisk zakázán

SEVT - 49 502 6 B.N.B. 102 2019

Složení zkušební komise, která ověřovala dosažení profesní kvalifikace: 2/3 členové:

a) předseda [redacted]

b) další člen / 2 členové zkušební komise:
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Získaná profesní kvalifikace se týká těchto povolání:
[redacted]
[redacted]

Držitel(ka) tohoto osvědčení prokázal(a) tyto **odborné způsobilosti**:

Orientace v právní úpravě, týkající se činnosti zprostředkovatele v oblasti realit. Posuzování stavu

nemovitě věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit. Využívání

marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele. Vykonávání činnosti realitního

zprostředkovatele. Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele. Odhad

tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu.

Odpovídající úroveň Evropského rámce kvalifikací (EQF)

Corresponding level of the European Qualifications Framework (EQF) 4

V Ostravě 30. 09. 2020

dne
(místo a datum vydání osvědčení)



[Handwritten signature]

(podpis předsedy zkušební komise)

Centrum vzdělávání realitních makléřů,

s. r. o.

Porážková 3339/46, 70200 Ostrava -

Moravská Ostrava

L.S.

Číslo autorizace MMR-30249/2018-94
(jméno, příjmení autorizované fyzické osoby nebo obchodní firma nebo název a sídlo
autorizované právnické osoby)

zlín.

Magistrát města Zlína
odbor živnostenský
náměstí Míru 12
pracoviště: Zarámí 4421, 761 40 Zlín

Č. j.: [REDAKCE]

Sp. značka: [REDAKCE]



Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: [REDAKCE]
Rodné číslo: [REDAKCE]
Datum narození: [REDAKCE]
Adresa bydliště: [REDAKCE]
Adresa sídla: [REDAKCE]
Identifikační číslo osoby: [REDAKCE]

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Vznik oprávnění: 17.04.2019
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: Realitní zprostředkování
Vznik oprávnění: 13.01.2021
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Magistrát města Zlína

Ve Zlíně dne 13.01.2021



Ing. Naděžda Hasíková
vedoucí živnostenského úřadu

ID RZP: [REDAKCE]

Číslo případu: [REDAKCE]

Strana 1

ZIV 2 0p088/1020 VYP 0247/032

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Lucie Papežiková

Obor: Právo v podnikání

Forma studia: Kombinovaná

Název práce: Realitní zprostředkování aneb nová živnost vázaná

Rok: 2021

Počet stran textu bez příloh: 46

Celkový počet stran příloh: 4

Počet titulů českých použitých zdrojů: 18

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 4

Počet internetových zdrojů: 12

Vedoucí práce: PaedDr. Slavomír Novotný Ph.D.