



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# ANALÝZA MOŽNOSTÍ ZKVALITNĚNÍ SLUŽEB V OBLASTI ZPROSTŘEDKOVÁNÍ OBCHODU S NEMOVITOSTMI V PODMÍNKÁCH ČESKÉ REPUBLIKY

PROPOSAL OF MEASURES FOR IMPROVING THE QUALITY OF SERVICES IN THE AREA OF  
THE FACILITATION OF REAL ESTATE TRADING

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. LUBOR PÁČ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

doc. Ing. ROBERT KLEDUS, Ph.D.

BRNO 2013



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lubor Páč

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Analýza možností zkvalitnění služeb v oblasti zprostředkování obchodu s nemovitostmi v podmínkách České republiky**

v anglickém jazyce:

**Proposal of Measures for Improving the Quality of Services in the Area of the Facilitation of Real Estate Trading**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je:

- Analyzovat dosavadní vývoj v oblasti zprostředkování obchodu s nemovitostmi po roce 1989 a popsat současný stav; v této souvislosti se student zaměří zejména na následující problémy: kvalita realitního servisu, nedostatky v oblasti kvalifikace realitních makléřů, řízení a efektivita činnosti realitních zprostředkovatelů, využívání moderních informačních technologií a sdílení zakázek (MLS systém), postavení jednotlivých zprostředkovatelů na trhu (realitní kanceláře, síť realitních kanceláří a realitní franchising), etika obchodu s nemovitostmi.
- Provést analýzu připravovaných legislativních opatření pro oblast realitního zprostředkování.
- Zhodnotit možné dopady připravovaných variant řešení a posoudit jejich vhodnost z hlediska dalšího rozvoje v dané oblasti.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je kriticky analyzovat současný stav v oblasti obchodu s nemovitostmi a navrhnout možnosti zlepšení, které by tuto oblast příznivě ovlivnily.

Seznam odborné literatury:


- A. BRADÁČ, J. FIALA. Oceňování a právní vztahy, 2. přepracované vydání, Lindě, 544 s.  
JANKŮ, M.: Nemovitosti – koupě, prodej a další právní vztahy. Brno: COMPUTER PRESS, 2009.  
JANKŮ, M., LUKEŠ, L. Byty, stavby, nemovitosti – problémy a jak je řešit. Brno: COMPUTER PRESS, 2009.  
MCCREA, B.: Manuál realitního makléře. Brno: COMPUTER PRESS, 2007.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 11.6.2012



  
doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## ***Abstrakt***

Cílem této diplomové práce je analyzovat vývoj v České republice po roce 1989 v oblasti zprostředkování obchodu s nemovitostmi a popsat současný stav. Současný stav byl shledán nevyhovujícím. Neexistuje zvláštní právní předpis, který by upravoval výkon realitní činnosti a pro výkon povolání není vyžadováno prokazování odborné či jiné způsobilosti. Realitní kanceláře nemají v České republice dobrou pověst a u řady občanů jsou neoblíbené. Jako reakci na stávající nevyhovující situaci byla na pokyn Hospodářského výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky ustanovena pracovní skupina, které bylo uloženo vypracovat analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a navrhnout varianty jejího řešení. Dalším z cílů této práce je provést analýzu těchto navrhovaných variant řešení a případně uvést návrhy, které zde nejsou obsaženy.

## ***Abstract***

The aim of this diploma thesis is to analyse development in arranging of the real estate transactions in the Czech Republic after 1989 and describe contemporary condition. Contemporary condition was analysed as unsatisfactory. There does not exist any law that would regulate real estate market, neither is there a duty to proof a professional training or ability for the business. Real estate agencies do not have a good reputation in the Czech Republic and with many citizens they are unfavourable. As a reaction upon contemporary unsatisfactory situation, the Economic Bureau of the Czech Chamber of Deputies elected an operative group that is supposed to maintain a survey of the contemporary situation in the real estate market and suggest possible solutions. This work aims also to analyse the suggested solutions and to supply solutions that would be missing.

## ***Klíčová slova***

Realitní činnost, realitní zprostředkování, realitní kancelář, aktuální stav na realitním trhu, analýza připravovaných legislativních opatření, analýza realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, zkvalitnění služeb v oblasti realitního zprostředkování.

## ***Keywords***

Real estate business, real estate transactions, real estate agency, actual situation on the real estate market, analysis of the future law regulations, analysis of the real estate activity of Ministry of Regional Development and improvement of the services in real estate transactions field.

***Bibliografická citace***

PÁČ, L. Návrh opatření pro zkvalitnění služeb v oblasti zprostředkování obchodu s nemovitostmi. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 88 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 20. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Touto cestou bych rád poděkoval svému vedoucímu práce doc. Ing. Robertu Kledusovi, Ph.D., za odborné vedení, připomínky a trpělivost při zpracování mé diplomové práce.



1	ÚVOD.....	11
1.1	Problémová situace, problém, cíl .....	12
1.1.1	<i>Problémová situace:</i> .....	12
1.1.2	<i>Vymezení problému:</i> .....	13
1.1.3	<i>Cíl:</i> .....	13
2	HISTORICKÝ KONTEXT .....	14
2.1	Vývoj Československa v letech 1948 - 1989.....	14
2.1.1	<i>Znárodňování podniků</i> .....	15
2.1.2	<i>Stát rozhoduje o možnosti převodu vlastnictví</i> .....	16
2.2	Období po listopadu roku 1989 .....	17
3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU.....	20
3.1	Základní pojmy.....	20
3.1.1	<i>Podnikání</i> .....	20
3.1.2	<i>Nemovitosti</i> .....	20
3.1.3	<i>Realitní trh</i> .....	21
3.1.4	<i>Realitní kancelář</i> .....	21
3.1.5	<i>Realitní činnost</i> .....	22
3.1.6	<i>Zprostředkování</i> .....	23
3.1.7	<i>Blokační záloha</i> .....	24
3.1.8	<i>Provize</i> .....	24
3.1.9	<i>Realitní služby</i> .....	25
3.1.10	<i>Realitní makléř</i> .....	25
3.1.11	<i>Certifikace makléřů</i> .....	27
3.1.12	<i>Exkluzivní smlouva</i> .....	29
3.1.13	<i>Smluvní pokuta</i> .....	30
3.1.14	<i>Spolupráce realitních kanceláří</i> .....	30
3.1.15	<i>Online sdílení zakázek</i> .....	31

3.1.16	<i>Typy vlastnictví užívané v realitní praxi</i> .....	32
3.1.17	<i>Franchising</i> .....	33
3.1.18	<i>Etika</i> .....	34
3.2	Typový realitní případ .....	34
3.3	Smluvní mechanismy v realitní praxi s ohledem na riziko a jistotu pro smluvní strany... 38	
3.4	Aktuální situace v oblasti poskytování realitních služeb.....	39
3.4.1	<i>Doznívající vlivy z dob socialismu</i> .....	39
3.4.2	<i>Neoblíbené realitní kanceláře</i> .....	39
3.4.3	<i>Šíření špatné pověsti</i> .....	40
3.4.4	<i>Raději bez realitky</i> .....	42
3.4.5	<i>Přesycený trh</i> .....	44
3.5	Legislativa .....	45
3.5.1	<i>Druhy živností</i> .....	46
3.5.2	<i>Odpovědnost za škody</i> .....	48
3.5.3	<i>Obchodní zvyklosti a zásady</i> .....	49
3.5.4	<i>Nízká předvídatelnost práva v ČR</i> .....	50
3.6	Sdružení působící na realitním trhu v ČR .....	51
3.6.1	<i>Asociace realitních kanceláří</i> .....	51
3.6.2	<i>Realitní komora ČR</i> .....	52
4	ANALÝZA PŘIPRAVOVANÝCH LEGISLATIVNÍCH OPATŘENÍ V OBLASTI POSKYTOVÁNÍ REALITNÍCH SLUŽEB .....	54
4.1	Cíle, kritéria a metody pro vyhodnocování .....	54
4.1.1	<i>Hodnotící kritéria dle MMR</i> .....	54
4.1.2	<i>Stanovení vlastní množiny kritérií</i> .....	55
4.2	Analýza jednotlivých Navrhovaných variant řešení MMR.....	58
4.2.1	<i>Nulová varianta</i> .....	58
4.2.2	<i>Varianta č. 1 – Úprava stávajících právních předpisů</i> .....	59

4.2.3	<i>Varianta č. 2 – Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání” bez změny úpravy živnostenského zákona</i> .....	60
4.2.4	<i>Varianta č. 3 – Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání” – vymezení mimo živnostenský zákon</i> .....	62
4.2.5	<i>Varianta č. 4 – Úprava živnostenského zákona (vázaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“</i> .....	63
4.2.6	<i>Varianta č. 5 – Úprava živnostenského zákona (koncesovaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“</i> .....	64
4.3	Souhrnný přehled a vyhodnocení analýzy jednotlivých řešení .....	65
4.4	Oficiálně vybraná varianta pro zpracování.....	68
5	ALTERNATIVA K NAVRHOVANÝM ŘEŠENÍM.....	69
5.1	Pro inspiraci do jiného oboru.....	69
5.2	Realitní agentury a realitní kanceláře .....	69
6	ZÁVĚR .....	71
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	73
7.1	Knižní publikace.....	73
7.2	Právní předpisy .....	73
7.3	Internetové zdroje .....	73
7.4	Akademické práce .....	74
8	PŘÍLOHY .....	76
8.1	PŘÍLOHA 1: Etický kodex realitního makléře – člena ARK ČR.....	77
8.2	PŘÍLOHA 2: Rozsah služeb realitní kanceláře – člena ARK ČR.....	78
8.3	PŘÍLOHA 3: Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouva o uložení finančních prostředků.....	79

# 1 ÚVOD

V České republice po pádu komunismu v roce 1989 nově vznikla potřeba zprostředkování obchodu v oblasti nemovitostí. V období let 1948 – 1989 byla jakákoliv soukromá podnikatelská činnost zapovězena. Majoritní část majetku byla v socialistickém vlastnictví, podíl majetku v soukromém vlastnictví byl nepatrný. Po nastolení demokratického režimu v roce 1989 došlo k vydání zákona č. 509/1991 Sb., který novelizuje Občanský zákoník<sup>1</sup> z roku 1950 a pojem vlastnictví nabývá nového významu. Spolu s tímto se začal zvětšovat podíl soukromého vlastnictví a vznikla potřeba převodů majetku a tedy i poptávka po službách zprostředkovatelů. Postupně přibývalo subjektů – fyzických i právnických osob, které začaly vykonávat realitní činnost. Až do současnosti postačoval pro vstup na trh spolu se splněním všeobecných podmínek uvedených v § 6 odst. 1 zákona č. 455/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů o živnostenském podnikání pouze živnostenský list. Vidina nadějného, rentabilního odvětví a nízké nároky pro vstup na trh motivovaly podnikatele natolik, že jejich počet začal rapidně stoupat. Etika a profesionalita některých realitních kanceláří je v řadě případů na nízké úrovni a tudíž mají za důsledek šíření špatné pověsti a pokles obliby.

Dodnes nebyla implementována žádná fungující legislativní úprava eliminující tyto negativní důsledky.

V roce 2012 byla na pokyn Hospodářského výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky ustanovena pracovní skupina ze zástupců Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva vnitra, Ministerstva financí ČR a pod vedením Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“), které bylo uloženo vypracovat analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a navrhnout varianty jejího řešení. Shoda na jediném řešení v dané oblasti dosud neexistuje, a proto si tato práce klade za cíl analyzovat navrhovaná řešení MMR pro zkvalitnění služeb v oblasti zprostředkování obchodu s nemovitostmi, zhodnotit možné dopady, posoudit jejich vhodnost a také hledat a navrhnout i jiné možné způsoby pro dosažení zkvalitnění realitních služeb. V práci autor též využívá své vlastní zkušenosti z tříleté praxe, kdy působí jako realitního makléř v realitní kanceláři DVOŘÁK REALITY, s.r.o. velikosti.

---

<sup>1</sup> Zákon č.141/1950 Sb., občanský zákoník.

## 1.1 PROBLÉMOVÁ SITUACE, PROBLÉM, CÍL

### 1.1.1 Problémová situace:

V České republice neexistuje zvláštní právní předpis, který by upravoval výkon realitní činnosti. Zprostředkování je činnost volná a nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti.

Realitní kanceláře (dále jen „RK“) nemají v České republice dobrou pověst a jsou u řady občanů ČR neoblíbené. Důvodem může být i skutečnost, že ne všichni realitní makléři mají dostatek odborných vědomostí, zkušeností a dovedností a nejsou dostatečně motivováni odborné kompetence doplňovat, pro pracovníky RK navíc neexistuje žádná jiná než obecná odpovědnost za způsobenou škodu. To se jeví jako nedostatečné, protože při transakcích s nemovitostmi se převádí nemovité majetky a jim odpovídající finanční částky ve výši životních úspor. Spotřebitel nemá jistotu, že RK, kterou si vybere, pracuje na profesionální úrovni. Díky častým špatným zkušenostem se tak spotřebitelé RK často vyhýbají. Trh je přesycen RK. Zprostředkovatelům klesají zisky a téměř polovina transakcí s nemovitostmi jsou realizovány bez účasti RK. Spotřebiteli však často chybí profesionalita a zkušenosti, které by jim poskytla kvalitní RK.

Na pokyn Hospodářského výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky byla ustanovena pracovní skupina ze zástupců Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva vnitra, Ministerstva financí ČR a pod vedením Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“), které bylo uloženo vypracovat analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a navrhnout varianty jejího řešení. Výsledkem je těchto 6 možných variant:

- 1) nulová varianta – zachování stávajícího stavu,
- 2) varianta č. 1 – úprava stávajících právních předpisů,
- 3) varianta č. 2 – vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“ bez změny úpravy živnostenského zákona,
- 4) varianta č. 3 – vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“ – vymezení mimo živnostenský zákon,
- 5) varianta č. 4 – úprava živnostenského zákona (vázaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“,

- 6) Varianta č. 5 – úprava živnostenského zákona (koncesovaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“.

### **1.1.2 Vymezení problému:**

Z hlediska potřeb dalšího vývoje v oblasti realitních služeb tak lze naformulovat tento problém: Jakým způsobem analyzovat dosavadní vývoj a situaci na realitním trhu a jakým způsobem posuzovat a vyhodnocovat funkčnost, účinnost, dopady jednotlivých navrhovaných variant řešení MMR, příp. hledat i varianty alternativní.

### **1.1.3 Cíl:**

Cílem této práce je analyzovat a vyhodnotit dosavadní vývoj, situaci na realitním trhu a řešení navrhované MMR pro zkvalitnění služeb v oblasti realitního činnosti, posoudit možný dopad navržených variant z hlediska dalšího vývoje v oblasti poskytování realitních služeb a případně zmínit návrhy, které v řešených variantách nebyly uvedeny.

## 2 HISTORICKÝ KONTEXT

Jelikož byl vývoj realitního trhu v ČR po roce 1989 radikálně ovlivněn obdobím panujícího socialismu od roku 1948, je potřebné naznačit historický vývoj v tomto období se zaměřením na realitní činnost.

### 2.1 VÝVOJ ČESKOSLOVENSKA V LETECH 1948 - 1989

Radikální změnou v politice Československa došlo po únoru 1948, nová komunistická (komunismus – společné vlastnictví majetku<sup>2</sup>) vláda vyhlásila tzv. právníckou dvouletku, která v letech 1950 a 1951 vedla k nové kodifikaci (sjednocení právních předpisů určitého právního odvětví v úplný dílčí soubor ve formě zákoníku<sup>3</sup>), celého československého práva. Tendencí nové kodifikace bylo přizpůsobit právní řád tehdejšími novými politickým a ekonomickým poměrům a především přiblížit jej právu sovětskému. K tomu došlo vydáním zákona č. 141/1950 Sb., Občanského zákoníku, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1951. Zde byl evidentní sovětský vliv, který se projevil zejména v koncepci práva vlastnického, jakož i v některých významných ustanoveních práva závazkového. Byl kladen důraz na prioritu plánu před smlouvou a státní podniky se staly zvýhodňované oproti fyzickým osobám, což bylo v rozporu s občanským právem.<sup>4</sup> **Základem se stalo socialistické a osobní vlastnictví. Soukromé vlastnictví bylo potlačováno, až zcela zrušeno. Typy vlastnictví po 1. 1. 1951:**<sup>5</sup>

#### 1) Socialistické vlastnictví

Toto se dále dělilo na vlastnictví **státní** a **družstevní**.<sup>6</sup> „*Společenské, socialistické vlastnictví je nedotknutelný zdroj bohatství a síly republiky a blahobytu pracujícího lidu.*“<sup>7</sup> Správa národního majetku, která byla výhradně ve státním socialistickém

---

<sup>2</sup> KRAUS, Jiří a Věra PETRÁČKOVÁ. *Akademický slovník cizích slov: [A-Ž]*. Praha: Academia, 2001, 834 s. ISBN 80-200-0982-5. s 406.

<sup>3</sup> Ibid., s 394.

<sup>4</sup> KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-7357-127-71. s 61 – 62.

<sup>5</sup> § 100 – 106, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>6</sup> § 100, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>7</sup> § 100, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

vlastnictví, byla svěřena národním a komunálním podnikům nebo socialistickým právnickým osobám.<sup>8</sup> Novým pojmem se stalo tzv. **trvalé užívání**, které umožňovalo v zájmu obecného blahobytu a rozvoje hospodářství odevzdat národní majetek právnickým osobám (zejména lidovým družstvům) do užívání.<sup>9</sup>

## 2) Osobní vlastnictví

*„V osobním vlastnictví jsou zejména předměty domácí a osobní potřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací (osobní majetek). Osobní majetek je nedotknutelný.“<sup>10</sup>*

## 3) Soukromé vlastnictví

Soukromé vlastnictví bylo spravováno ustanoveními pro právo vlastnické dle zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku.<sup>11</sup>

### 2.1.1 Znárodňování podniků

Ihned po nástupu komunistické vlády v únoru roku 1948 byl započat proces znárodňování – „znárodněním nabývá stát vlastnictví k znárodněnému majetku.“<sup>12</sup> Cílem bylo dosáhnout stavu, kdy je všechn majetek ve vlastnictví státu. Legislativním nástrojem pro znárodňování se staly zákony:

- zákon č. 114/1948 Sb., o znárodnění některých dalších průmyslových a jiných podniků a závodů a o úpravě některých poměrů znárodněných a národních podniků,
- zákon č. 115/1948 Sb., o znárodnění dalších průmyslových a jiných výrobních podniků a závodů v oboru potravinářském a o úpravě některých poměrů znárodněných a národních podniků tohoto oboru,
- zákon č. 116/1948 Sb., vyhláška ministra průmyslu o úplném znění dekretu presidenta republiky o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků,

---

<sup>8</sup> § 103, odst. 1, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>9</sup> § 103, odst. 2, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>10</sup> § 105, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>11</sup> § 106, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>12</sup> § 8 odst. 1, zákon č. 118/1948 Sb., o organizaci velkoobchodní činnosti a o znárodnění velkoobchodních podniků.



- zákon č. 117/1948 Sb., vyhláška ministryně výživy o úplném znění dekretu presidenta republiky o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského,
- zákon č. 118/1948 Sb., o organizaci velkoobchodní činnosti a o znárodnění velkoobchodních podniků,
- zákon č. 119/1948 Sb., o státní organizaci zahraničního obchodu a mezinárodního zasilatelství,
- zákon č. 120/1948 Sb., o znárodnění obchodních podniků s 50 nebo více činnými osobami,
- zákon č. 121/1948 Sb., o znárodnění ve stavebnictví,
- zákon č. 122/1948 Sb., o organizaci a znárodnění cestovních kanceláří,
- zákon č. 123/1948 Sb., o znárodnění polygrafických podniků,
- zákon č. 124/1948 Sb., o znárodnění některých hostinských a výčepnických podniků a ubytovacích zařízení,
- zákon č. 125/1948 Sb., o znárodnění přírodních léčivých zdrojů a lázní a o začlenění a správě konfiskovaného lázeňského majetku,
- zákon č. 126/1948 Sb., o znárodnění některých šlechtitelských podniků.

### 2.1.2 Stát rozhoduje o možnosti převodu vlastnictví

Nový zákon č. 65/1951 Sb. ze dne 11. 7. 1951, o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy zavedl **přísný dohled socialistického státu nad převody nemovitostí**. *„K převodu nemovitostí a k pronájmu zemědělské nebo lesní půdy je třeba přivolení okresního národního výboru. Jako převod nemovitostí se posuzuje i její rozdělení.“*<sup>13</sup> *„Příčí-li se převod nebo pronájem obecnému zájmu, okresní národní výbor přivolení odepře.“*<sup>14</sup>

Jakákoli spekulace byla zakázána a převodům s tímto úmyslem hrozila absolutní neplatnost. Převody uskutečněné mezi 1. 1. 1946 a nabytím účinnosti výše uvedeného zákona

---

<sup>13</sup> § 1, odst. 1, zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy.

<sup>14</sup> § 1, odst. 2, zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy.

č. 46/1951 Sb. mohou být takto zneplatněny také:<sup>15</sup> „Převody nebo pronájmy, uskutečněné ze spekulacních důvodů po 1. 1. 1946, může okresní národní výbor přezkoumat a prohlásit za neplatné.“<sup>16</sup>

## 2.2 OBDOBÍ PO LISTOPADU ROKU 1989

Tzv. „sametová revoluce“ v listopadu roku 1989 znamenala definitivní pád socialismu v Československu. Přejchod z totalitního režimu do nové éry státu s sebou nesla potřebu novelizace stěžejních zákonů, které byly hlavním nástrojem nadvlády socialismu v letech 1948 – 1989. Jednou z hlavních idejí byla privatizace státního majetku, ta proběhla ve dvou fázích:<sup>17</sup>

### *Malá privatizace*

„Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby ve znění zák. č. 541/1990 Sb., zák. č. 429/1991 Sb. a zák. č. 561/1991 Sb.“, nazývaný takéž „zákon malé privatizace“. Zákon se vztahoval na věci ve vlastnictví státu, ke kterým k 1. 1. 1990, měly právo hospodaření státní podniky, rozpočtové a příspěvkové organizace a národní výbory, a to jak na věci movité, tak nemovité. Privatizace se mohly účastnit fyzické osoby, které byly občané České a Slovenské Federativní Republiky, nebo ti, kteří byli československými občany po 25. únoru 1948, a právnické osoby, jejichž účastníky nebo společníky byly výhradně výše zmíněné fyzické osoby. Právním mechanismem nabytí vlastnictví byla veřejná dražba.<sup>18</sup>

### *Velká privatizace*

„Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby ve znění zák. č. 92/1992 Sb., zák. č. 264/1992 Sb., zák. č. 541/1992 Sb., zák. č. 544/1992 Sb., zák. č.

---

<sup>15</sup> § 5, odst. 1, 2, zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy.

<sup>16</sup> § 5, odst. 2, zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy.

<sup>17</sup> PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 400 s. ISBN 80-210-3238-3. s. 113 - 115.

<sup>18</sup> *Ibid.*, s. 113 - 114.

210/1993 Sb., zák. č. 306/1993 Sb., zák. č. 224/1994 Sb., zák. č. 27/2000 Sb. a zák. č. 220/2000 Sb.“<sup>19</sup>, souhrnně nazývaný jako tzv. „zákon velké privatizace“.

Zákon se vztahoval na majetek státu, k němuž měly právo hospodaření státní podniky, státní peněžní ústavy, státní pojišťovny a jiné státní organizace, dále na majetek státu v užívání organizací, jejichž zřizovatelem byly obce nebo který byl ve správě Pozemkového fondu ČR, včetně jejich majetkových účastí na podnikání jiných právnických osob. Vztahoval se i na majetek podniků zahraničního obchodu a účelových organizací zahraničního obchodu i na jejich majetkové účasti na podnikání jiných právnických osob. Spadala sem i privatizace majetku sloužícího zemědělské a lesní výrobě. Právním mechanismem nabytí vlastnictví byla opět veřejná dražba.<sup>20</sup>

Z časového hlediska lze rozlišit 2 etapy přechodu vlastnictví k privatizovanému majetku:<sup>21</sup>

1. Etapa odstátnění, kdy docházelo k přechodu majetku na Fond národního majetku.
2. Etapa realizace schváleného privatizačního projektu spočívající v realizaci vlastní privatizace jednou z těchto metod –
  - a) založením akciové společnosti nebo jiné obchodní společnosti (včetně tzv. kupónové privatizace),
  - b) prodejem majetku podniku nebo jeho částí,
  - c) převodem privatizovaného majetku na obce,
  - d) převodem privatizovaného majetku pro účely nemocenského a důchodového pojištění,
  - e) převodem privatizovaného majetku na právnické osoby zřízené zvláštními zákony.

### ***Vznik potřeby realitních zprostředkovatelů***

S postupně se rozšiřujícím podílem majetků (nemovitostí) ve vlastnictví jednotlivých občanů po výše zmíněné revoluci v roce 1989 a díky novelizaci socialistických zákonů (odpadá souhlas státu s převody vlastnictví) se mj. zvyšuje počet transakcí spojených

---

<sup>19</sup> Ibid., s. 114.

<sup>20</sup> Ibid., s. 114 - 115.

<sup>21</sup> Ibid., s. 115.

s prodejem nemovitostí a tím i potřeba realitních zprostředkovatelů. Nově utvořené zákony podnikatelskou činnost podporují. Právě v tuto dobu **započne růst počtu realitních kanceláří.**

### 3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Vzhledem k tomu, že se v práci objevuje řada pojmů, které v odborné literatuře nejsou souhrnně uspořádány, jsou na začátku této kapitoly uvedeny základní pojmy, se kterými text dále pracuje.

#### 3.1 ZÁKLADNÍ POJMY

Z hlediska potřeb této práce je důležitá skupina pojmů, která se týká podnikání v oblasti realitního zprostředkování, práce RK a makléřů a jejich vzdělání a potřebných schopností. Je tak vymezen rozdíl mezi zprostředkováním a realitními službami a mezi zprostředkováním v režimu občansko-právním a obchodně-právním. Dále je naznačeno, jaký je obvyklý rozsah poskytovaných služeb, jak funguje spolupráce RK, online sdílení zakázek, pojem exkluzivita, provize a smluvní pokuta, typy vlastnictví, realitní franchising a obsah pojmu etika v realitní praxi.

##### 3.1.1 Podnikání

*„Podnikání se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.“<sup>22</sup>* Pro účely této práce uvažujeme podnikání v oblasti poskytování realitních služeb.

##### 3.1.2 Nemovitosti

*„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“<sup>23</sup>* Z hlediska této práce uvažujeme zejména byty a jiné nebytové prostory, domy, pozemky, sklady, domy, chaty, chalupy, garáže, atp.

V Česku platí, že *„stavba není součástí pozemku.“* Může tedy dojít k situaci, kdy vlastnické právo k pozemku náleží jiné osobě než ke stavbě, na něm stojící. Od 1. 1. 2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb. – nový občanský zákoník, který osud daných věcí sjednocuje: *„Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává*

---

<sup>22</sup> § 2 odst. 1, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>23</sup> § 119 odst. 2, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

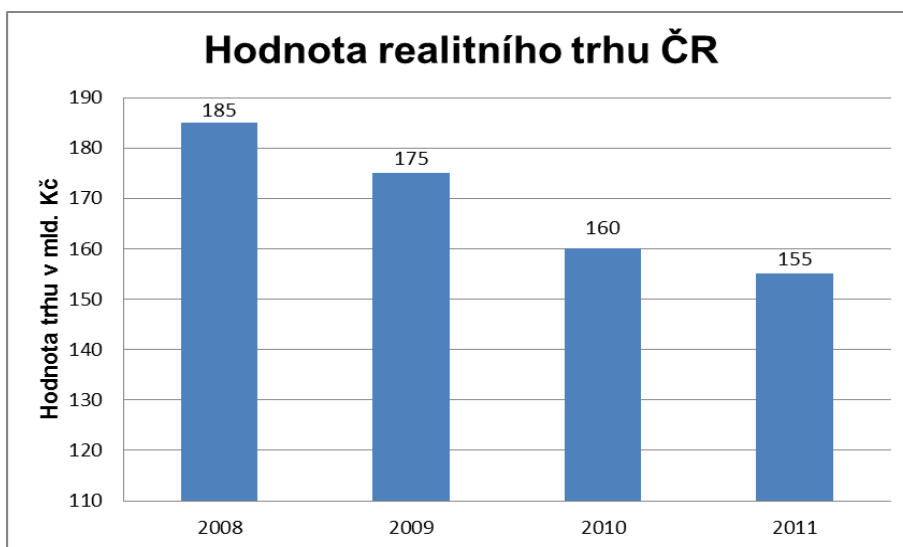
*se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.*“<sup>24</sup>

### 3.1.3 Realitní trh

*„Trh představuje uspořádání, při kterém na sebe vzájemně působí prodávající a kupující, což vede ke stanovení cen a množství komodit, jež se nakoupí a prodají.“*<sup>25</sup>

Komoditu na realitním trhu představují nemovitosti. Hodnota realitního trhu v ČR je obrovská, jedná se tedy o lukrativní komoditu pro podnikání.

Obrázek 1: Hodnota realitního trhu ČR, zdroj: MBC<sup>26</sup>



Na obrázku 1 je znázorněný postupný pokles hodnoty realitního trhu, způsobený počátkem hospodářské krize od roku 2008. Od roku 2008 do roku 2011 došlo k poklesu hodnoty realitního trhu o 30 miliard Kč.

### 3.1.4 Realitní kancelář

Realitní kancelář je podnikatelský subjekt vykonávající živnost v oboru realitní činnosti. Rozlišujeme několik typů právních forem, které tuto živnost mohou provozovat.

---

<sup>24</sup> § 3054, zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník.

<sup>25</sup> TETŘEVOVÁ, Liběna. Veřejná ekonomie I: kombinované studium. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002, 110 s. ISBN 80-7194-473-4. s. 56.

<sup>26</sup> MindBridge Consulting a.s. [online]. 2012 [cit. 2012-11-25]. Dostupné z: <http://www.mindbridge.cz>.

### **Typy právních forem RK:**

- fyzická osoba - osoba samostatně výdělečně činná (dále jen „OSVČ“),
- společnost s ručením omezeným,
- akciová společnost,
- veřejná obchodní společnost,
- komanditní společnost.

Pro každou z výše zmiňovaných právních forem se najde v praxi využití. Rozbor jednotlivých forem (kladů a záporů jednotlivých) není pro význam této práce stěžejní.

### **Rozdělení RK podle počtu osob:**

Pro potřeby této práce je v tabulce 1 naznačena kategorizace RK dle podle počtu osob, s obvyklými počty poboček a obvykle užívanou právní formou. Uvedené rozdělení do kategorií má pouze informativní charakter a není nikterak závazné, rozsahy pro kategorizaci dle počtu osob byly zvoleny dle úvahy autora.

**Tabulka 1: Kategorizace RK dle počtu osob a poboček a použité právní formy**

Typ RK	Malá	Střední	Velká	Franchisingová síť
<b>Celkový počet osob</b>	méně než 6	6 – 20	více než 20	obvykle mnoho
<b>Počet poboček</b>	obvykle 1	1 a více	1 a více	obvykle mnoho
<b>Obvyklá právní forma</b>	OSVČ, společnost s ručením omezeným, komanditní společnost, veřejná obchodní společnost	společnost s ručením omezeným, akciová společnost, komanditní společnost, v.o.s.	společnost s ručením omezeným, akciová společnost	OSVČ, akciová společnost, společnost s ručením omezeným

### **3.1.5 Realitní činnost**

*„Realitní činností je nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovníká činnost, úklid bytů i nebytových prostor,*

čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně.“<sup>27</sup> Rozlišujeme 3 typy realitní činnosti:

- a) zprostředkování obchodu s nemovitostmi (RK),
- b) nákup a prodej nemovitostí (RK),
- c) správa a údržba nemovitostí (většinou firmy specializované pouze na správu nemovitostí).

V praxi se RK zaměřují primárně na činnosti varianty a), případně b). Můžeme se však setkat i s případy, kdy se RK zabývají i správou a údržbou nemovitostí.

### 3.1.6 Zprostředkování

Zprostředkováním je obecně v realitní praxi myšleno zprostředkování uzavření smlouvy, jejímž předmětem je nemovitost (např. převod vlastnictví, nájemní smlouva, smlouva o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, atp.). Zprostředkovateli patří odměna v dohodnuté výši, pokud není sjednána, je smlouva neplatná.<sup>28</sup> Nárok na odměnu (provizi<sup>29</sup>) se liší podle režimu práva:

#### **Občansko-právní režim**

V § 774 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OBČZ“) je uvedeno: „Zprostředkovatelskou smlouvou se zprostředkovatel zavazuje obstarat zájemci za odměnu uzavření smlouvy a zájemce se zavazuje zprostředkovateli poskytnout odměnu tehdy, byl-li výsledek dosažen přičiněním zprostředkovatele.“

Z výše uvedeného tedy plyne, že pokud třetí osoba neuzavře zprostředkovávanou smlouvu, zprostředkovatel nemá na provizi nárok. **Musí tedy existovat příčinná souvislost mezi činností zprostředkovatele a výsledkem této činnosti, tedy uzavřením smlouvy, jejímž předmětem je nemovitost.**

---

<sup>27</sup> Položka č. 58, příloha č. 4 Nařízení vlády č. 278/2008 Sb.

<sup>28</sup> § 775, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>29</sup> Vysvětleno dále.



## **Obchodně-právní režim**

V § 642 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OBCHZ“) je uvedeno: „*Smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že bude vyvíjet činnost směřující k tomu, aby zájemce měl **příležitost** uzavřít určitou smlouvu s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli úplatu (provizi).*“

Z výše uvedeného plyne, že pokud zprostředkovatel zprostředkuje i pouze **příležitost** k uzavření smlouvy, má nárok na provizi. Toto však implicitně neplatí. Muselo by být předem specifikováno, že pro naplnění smlouvy postačí zprostředkování příležitosti. Výše provize nemusí být předem dohodnuta, pokud není, uvažuje se provize obvyklá<sup>30</sup>.

### **3.1.7 Blokační záloha**

Blokační zálohou se obecně bere jistina, která je složena k rukám RK vážným zájemcem o nabytí práv k nemovitosti. Po naplnění podstaty zprostředkování (uzavření zprostředkované smlouvy smluvními stranami) se z blokační zálohy stává **provize**.

### **3.1.8 Provize**

Provize je finanční odměna RK za zprostředkování. Její výše se odvíjí od výše ceny za předmět prodeje. Pohybuje se obvykle v mezích od 3 do 8% z této ceny<sup>31</sup>. V případě zprostředkování pronájmu je zvykem provize ve výši 1 měsíčního nájmu včetně služeb.

Výše provize se může zdát vysoká. Problém je ten, že **RK je odměňována pouze za výsledek** zprostředkování (viz kapitola 3.1.6). Z vlastních zkušeností autora této práce je možné odhadnout přibližnou statistiku úspěšnosti obchodních případů: jeden úspěšný obchodní případ z desíti, na kterých makléř aktivně pracuje. Z toho tedy vyplývá fakt, že je nutné **jednou provizí pokrýt náklady na zbývajících devět obchodních případů.**

Ve většině krajů v ČR bývá provize již započítána v inzerované ceně za nemovitost a platí ji prodávající<sup>32</sup> z inkasované kupní ceny. Výjimkou je však Jihomoravský kraj. Zde je zvykem inzerovat nemovitost bez provize a k ceně je nutné ji připočíst. S tímto je však spojených několik nepříjemností. Provizi platí kupující, čas a úsilí ale věnuje makléř

---

<sup>30</sup> Provize získaná při realizaci obdobného obchodního případu v daném čase a místě.

<sup>31</sup> U nemovitostí, kde je cena nestandardně vysoká bývá zvykem stanovit výši provize fixní částkou.

<sup>32</sup> Ten, kterému makléř služby dlouhodoběji poskytuje.

především prodávajícímu (opakovaně organizuje prohlídky nemovitosti a hledá zájemce). Bývá tedy častou praxí, že kupujícímu se provize, za účast na jedné prohlídce nemovitosti, zdá nepřiměřeně vysoká. Změnit zde tuto skutečnost však není jednoduché, protože inzerovat nemovitost s cenou včetně provize by inzerát značně znevýhodňovalo, jelikož poznámku k ceně „včetně provize“ kupující často přehlédne.

### 3.1.9 Realitní služby

RK poskytuje klientům nejen zprostředkování, ale i služby, které jsou s tímto úkonem spojeny. Rozsah poskytovaných služeb není pevně stanoven<sup>33</sup> a může se lišit. Obvyklé služby RK jsou:

- tržní odhad ceny nemovitosti, obstarání podkladů pro inzerci, marketing, inzerce nemovitosti, organizace prohlídek nemovitosti (úkony nutné pro nalezení zájemce),
- zajištění finančního poradenství a vyřízení hypotéčního úvěru,
- lustrum prodávajícího a zajištění vyšší právní jistoty,
- vyhotovení smluv advokátem, včetně advokátní úschovy finančních prostředků,
- zprostředkování vyhotovení znaleckého posudku (RK si najímá soudního znalce),
- poradenství při podání daňového přiznání,
- předání nemovitosti,
- přepis energií a služeb (plyn, elektřina, voda, atp.).

### 3.1.10 Realitní makléř

Osoba podnikající v oboru realit nejčastěji jako OSVČ nebo v pracovně právním vztahu s RK nebo jiným subjektem. Aby mohl realitní makléř (dále jen „makléř“) vykonávat svoji práci kvalitně, měl by disponovat znalostmi a schopnostmi z více různých oborů zároveň. Tyto lze dle úvahy autora pro potřeby této práce kategorizovat:

- a) **odborné znalosti** – *stavebnictví, znalectví, právní minimum, ekonomie,*

---

<sup>33</sup> Standard poskytovaných služeb by měl existovat.

b) **obchodní dovednosti** – *mediační a vyjednávací schopnosti*, velmi důležitá je často také *psychologie*, nemělo by chybět *dobré vystupování, příjemný vzhled i projev a důraz na celkový dojem*.

Pro to, aby **makléř byl úspěšný**, jsou odborné znalosti nutné, ale **největší podíl na úspěchu mají právě obchodní dovednosti**. Odhadovaný poměr potřebných znalostí a dovedností realitního makléře z hlediska potenciální úspěšnosti je dle zkušeností autora znázorněn na obrázku 2. Někdy však může absence odborných znalostí mít za následek ohrožení celkového dojmu, čili nedůvěru vůči makléři a z tohoto vyplývající ohrožení celkové úspěšnosti.

**Obrázek 2: Odhadovaný poměr potřebných znalostí a dovedností realitního makléře z hlediska potenciální úspěšnosti**

<p><b><u>odborné znalosti:</u></b>          stavebnictví,          znalectví,          právní minimum,          ekonomie</p> <p>(cca 30 %)</p>	<p><b>obchodní dovednosti:</b>          mediační a vyjednávací schopnosti, psychologie,          dobré vystupování, příjemný vzhled i projev,          důraz na celkový dojem</p> <p>(cca 70%)</p>
--	--

Dle zkušeností autora je na obrázku 3 znázorněn odhadovaný poměr potřebných znalostí a dovedností realitního makléře z hlediska kvality poskytovaných služeb. Zde je možné vidět, že odborné znalosti jsou pro profesionalitu důležité stejně tak jako obchodní dovednosti, tedy obě ovlivňují cílovou kvalitu poskytnutých služeb.<sup>34</sup>

**Obrázek 3: Odhadovaný poměr potřebných znalostí a dovedností realitního makléře z hlediska kvality poskytovaných služeb**

<p><b>odborné znalosti:</b>          stavebnictví          právní minimum          ekonomie</p> <p>(cca 50%)</p>	<p><b>obchodní dovednosti:</b>          mediační a vyjednávací schopnosti          psychologie          dobré vystupování          příjemný vzhled i projev          důraz na celkový dojem</p> <p>(cca 50%)</p>
--	--

<sup>34</sup> Na rozdíl od vlivu znalostí a dovedností na potenciální úspěšnost makléře, kde jsou odborné znalosti v minoritním poměru.

Makléř si volí, pro jakou stranu bude pracovat. Pokud si vybere nabízejícího, hledá pro něj zájemce o nabytí práv nabízené nemovitosti. Při práci pro poptávajícího hledá makléř vhodnou nemovitost, ke které bude mít zájem nabýt práva, dle jeho požadavků. Volba zkušeného a profesionálního makléře (resp. RK) je základním předpokladem pro profesionální realitní služby. Kiš<sup>35</sup> ve své diplomové práci uvádí jednu z chyb při výběru realitního makléře: „*Výběr realitního makléře, který nabízí velmi nízkou provizi – zde platí zásada, za co zaplatíte, to dostanete. Pokud provize bude nápadně příliš nízká, bude k tomu také odpovídat kvalita služeb.*“<sup>36</sup>

S výše uvedeným tvrzením si dovoluji ze svojí dosavadní praxe **nesouhlasit**. Důvody k nižší provizi mohou být následující:

- Vážný zájemce má zájem o nabytí práv k nemovitosti za cenu, kterou prodávající nemá zájem akceptovat, makléř upřednostní reálného kupujícího nad provizí v plné výši a poskytne slevu ze své provize.
- Makléř nabízí nemovitost, na kterou nemá s prodávajícím uzavřenou exkluzivní smlouvu, tudíž nemovitost má v nabídce více RK. Jakmile se objeví reálný zájemce, který projeví zájem o danou nemovitost, makléř poskytne slevu, aby uspěl v konkurenčním boji.

V opačném případě, pokud je provize ve standardní nebo nadstandardní výši, nemusí být pravidlem, že klient dostane kvalitní služby. **Výše provize tedy nemá přímý vliv na spektrum a kvalitu služeb.**

Na tuzemském trhu s nemovitostmi je přebytek nabídky nad poptávkou. I přes to převyšuje zájem makléřů o nabízejícího. Péče o poptávajícího je často zanedbávána a to i přes fakt, že reálný kupující je často cennější než prodávající.

### 3.1.11 Certifikace makléřů

Jedním z nástrojů získání a udržování výše zmíněných odborných znalostí je institut povinné certifikace makléřů. Bývá zvykem používání několika úrovní, odvislé od míry odbornosti. Toto rozdělení není závazné a může se lišit. Např. franchisingová síť RE/MAX

---

<sup>35</sup> KIŠ, M. *Činnost realitního makléře v praxi*. Brno, 2011. Diplomová práce. s. 104. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D., s. 96.

<sup>36</sup> Ibid., s. 96.

používá úrovně: certifikovaný makléř 1. stupně, certifikovaný makléř 2. stupně a certifikovaný makléř dle normy ISO (ČSN EN ISO/IEC 17024).<sup>37</sup>

### ***Certifikát ČSN EN ISO/IEC 17024***

*„ČSN EN ISO 17024 je proces, kdy nestranný, k tomuto účelu kvalifikovaný (akreditovaný) orgán (třetí strana) ověřuje znalosti žadatelů. V případech akreditované certifikace se formou certifikační zkoušky ověřuje: praxe a výsledky, znalosti, schopnost aplikace.“<sup>38</sup>*

*Obecně musí realitní makléř při certifikaci prokázat, že splňuje specifické požadavky kritérií způsobilosti pro: vzdělání, výcvik, zkušenosti, osobní vlastnosti, řídicí schopnosti, udržování způsobilosti.<sup>39</sup>*

Toto nejvyšší ocenění odborné způsobilosti v realitním oboru je možno získat skrz zkoušku obsahující tematické okruhy: právo v realitní činnosti, stavební minimum, činnost a řízení RK, oceňování nemovitostí a realitní trh, praktické dovednosti, atp. Pro získání certifikátu je podmínkou úspěšné složení státní zkoušky, jež má písemnou a ústní část, před nezávislou komisí, navíc je žadatel povinen prokázat vzdělání a praxi v oboru<sup>40</sup>. Certifikát se uděluje na dobu 3 let. Po uplynutí této doby je nutná rekvalifikace, jinak je makléři certifikát odebrán do doby opětovného úspěšného složení zkoušky před komisí. Po úspěšné rekvalifikaci se platnost certifikátu prodlužuje na 5 let. Certifikaci zajišťuje Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně nebo Vysoká škola ekonomická v Praze.<sup>41</sup>

### **Certifikace je povinná pouze v rámci vybraných RK, nikoli globálně.**

---

<sup>37</sup> Webové stránky franchisingové sítě RE/MAX [online]. 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.remax-czech.cz/proc-si-vybrat-maklere-remax#oceni>.

<sup>38</sup> Certifikační orgán CSQ-CERT při České společnosti pro jakost [online]. 2013 [cit. 2013-03-29]. Dostupné z: <http://www.csq-cert.cz/CertifikaceOsob/ZakladniInformace.aspx>.

<sup>39</sup> Ústav soudního inženýrství - VUT v Brně [online]. 2013 [cit. 2013-03-29]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/usi/certifikačni-organ/certifikačni-proces>.

<sup>40</sup> Středoškolské vzdělání a 3 roky praxe nebo vysokoškolské vzdělání a 1 rok praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti absolvováním rekvalifikačního vzdělávání.

<sup>41</sup> Vysoká škola ekonomická v Praze [online]. 2013 [cit. 2013-03-29]. Dostupné z: <http://cu.vse.cz/certifikovany-realitni-makler/>.

### 3.1.12 Exkluzivní smlouva

Exkluzivní smlouva (tzv. „exkluzivita“) je v realitní praxi jiné označení pro výhradní zprostředkovatelskou smlouvu. Výhradní proto, jelikož zavazuje klienta (prodávajícího) spolupracovat pouze se zvolenou RK. Porušení tohoto závazku – v tomto případě uzavření předmětné smlouvy bez účasti zprostředkovatele, je sankcionováno **smluvní pokutou**<sup>42</sup>.

Jednou ze smluvních stran je RK, druhou smluvní stranou je klient – nabízející. Exkluzivní smlouva na poptávku není platná z důvodů neurčitosti – v době přijímání klientovy poptávky není možné nemovitost konkrétně specifikovat (hledáme jednu nemovitost z mnoha). Uzavření exkluzivity může být výhodné i nevýhodné, všechno záleží na tom, s jakou RK smlouvu klient uzavře. Pokud je RK neprofesionální a není zkušená v oboru, nabídku to může velice zbrzdit a poškodit. Pokud jde o dobrou a osvědčenou RK stává se exkluzivita výhodou.

Výhody exkluzivity:

- Nabídka působí unikátně díky tomu, že se v inzercích objevuje pouze jednou.
- RK má jistotu, pokud je stanovena reálná cena, že se daný kontakt zrealizuje, je tedy schopná investovat více času a peněz a na zakázku se zaměřit a naplno se jí věnovat.
- Lepší možnost inzerce a reklamních kampaní.
- Nadstandardní služby pro klienta s exkluzivní smlouvou.

Nevýhody exkluzivity (při volbě neprofesionální RK):

- Nemožnost volby jiné RK po dobu trvání smlouvy.
- Nemožnost prodat nemovitost vlastnímu klientovi po dobu trvání smlouvy.
- Pokud se nabídka delší dobu objevuje v inzerci a stále není prodejná (důvodem nereálné ceny, nekvalitní inzerce, neprofessionalitou makléřů, atp.), může dojít k efektu tzv. „profláknuté nabídky“, kdy nabídka začne působit nedůvěryhodně a dojde k jejímu poškození. To může mít vliv na konečnou realizovanou cenu.

---

<sup>42</sup> Vysvětleno dále.

### 3.1.13 Smluvní pokuta

Smluvní pokuta je instrumentem pro zajištění závazků sjednaných ve smlouvě. „Smluvní pokutu lze sjednat jen písemně a v ujednání musí být určena výše pokuty nebo stanoven způsob jejího určení.“<sup>43</sup> Jedná se tedy o tzv. „paušalizaci škody“. Význam smluvní pokuty není pouze sankční, ale také především psychologický.

„Sjednají-li strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší, zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníku porušením povinnosti nevznikne škoda.“<sup>44</sup>

Pokud smlouva obsahuje klauzuli „náhrada škody v plné výši není dotčena“, vzniká při porušení jak nárok na smluvní pokutu, tak nárok na náhradu vzniklé škody.

Důvody pro nárokování smluvní pokuty mohou být různé. V exkluzivní smlouvě patří mezi nejčastější právě porušení povinnosti realizovat prodej výhradně přes danou RK, odmítnutí uzavření dané smlouvy dle přesně stanovených podmínek, nesoučinnost, předčasná výpověď této smlouvy, atd.

### 3.1.14 Spolupráce realitních kanceláří

Myšlenka spolupracujících konkurenčních podnikatelských subjektů vznikla z potřeby makléře uspokojit poptávajícího klienta, pro kterého nemá vhodnou nemovitost z vlastní nabídky. Jsou dvě možnosti: nechat klienta odejít ke konkurenci, nebo se domluvit na spolupráci pro konkrétní nemovitost v nabídce konkurenční RK.

V nynější době, kdy je kupující často cennější než prodávající, jsou spolupráce RK (dále jen „spolupráce“) obvyklou praxí při řešení poptávky. Bývá zvykem dělení provize v poměru 50:50<sup>45</sup>, obvykle také dělení nákladů vynaložených pro realizaci obchodního případu je ve stejném poměru<sup>46</sup>. V realitním podnikání často platí, že rychlý obchod je dobrý obchod.

---

<sup>43</sup> § 544, odst. 2, OBČZ.

<sup>44</sup> § 544, odst. 1, OBČZ.

<sup>45</sup> Mohou se vyskytnout výjimky, tento poměr není závazný, pouze nejobvyklejší.

<sup>46</sup> Mohou se také vyskytovat výjimky, např. že jedna strana kompletně zaplatí právní servis, a proto si nárokuje větší část z provize.

Některé z řad RK tuto situaci na trhu ignorují a pod vidinou větších provizí spolupráci odmítají. To má za následek potlačování zájmu prodávajícího prodat a kupujícího koupit – tím dochází ke zpomalování realitního trhu.

### 3.1.15 Online sdílení zakázek

Potřeba spolupráce RK měla za důsledek vzniku systému pro online sdílení zakázek mezi RK. Hlavním společným zájmem je sdílení informací o nabízených nemovitostech za podmínek co možná nejmenší časové náročnosti a složitosti.

V nynější době vyspělých informačních technologií se pro tyto účely používají systémy online sdílení zakázek M. L. S.<sup>47</sup> (dále jen „MLS“). Jedná se v praxi o internetové aplikace, které umožňují makléřům sdílet nabídky a poptávky s dalšími členy systému.

#### *MLS v Česku*

Na realitním trhu v ČR funguje systém IMMO<sup>2</sup> M. L. S. (dále jen „IMMO2“). *„IMMO2 M. L. S. je neveřejná/uzavřená služba určená profesionálům, kteří obchodují s nemovitostmi. Partneři na tomto portálu sdílí s ostatními vybranými partnery své obchodní případy a dělí se vzájemně o svou provizi. Komunikace a sdílení dat prostřednictvím IMMO2 je v rukou každého profesionála mocným nástrojem, usnadňujícím práci a umožňujícím efektivněji podnikat a dosáhnout tak snáze a rychleji svých cílů.“*<sup>48</sup>

Dalším příkladem M. L. S. jsou systémy výhradně pro členy jednotlivých asociací<sup>49</sup>, např.: ARK MLS (Asociace realitních kancelářů), atp.

Čím větší počet relevantních nabídek v systému je, tím větší je pravděpodobnost realizace obchodních případů, efektivita a popularita. Při nízkém počtu registrovaných členů, resp. nabídek, systém ztrácí význam. V systému IMMO2 je v současnosti registrovaných pouze 122 RK.<sup>50</sup>

---

<sup>47</sup> Z anglického „Multiple Listing System“, volně přeloženo jako „systém pro sdílení zakázek“.

<sup>48</sup> Systém IMMO<sup>2</sup> [online]. 2013 [cit 2013-3-10]. Dostupné z: <http://www.immo2.cz>.

<sup>49</sup> Uvedeny dále.

<sup>50</sup> Systém IMMO<sup>2</sup> [online]. 2013 [cit 2013-03-10]. Dostupné z: <http://www.immo2.cz>.



Idea využívání MLS všemi RK na trhu a s tím spojené sdílení všech existujících zakázek pomocí tohoto systému si klade velké cíle, jejichž dosažení by bylo velkým přínosem.

### 3.1.16 Typy vlastnictví užívané v realitní praxi

V realitní praxi stále přetrvává způsob uvádění vlastnictví podle dřívějších zvyklostí, což neodpovídá nynější právní skutečnosti. Pro potřeby této práce je vhodné nastínit tyto nedostatky:

#### Osobní vlastnictví

Název osobní vlastnictví je pozůstatek z dob socialismu, kdy se rozlišovalo vlastnictví socialistické, soukromé a tzv. osobní<sup>5152</sup>. Realitní kanceláře, avšak i největší realitní servery v ČR (SReality, apod.) používají toto označení jako jednu z několika voleb vztahu subjektu k nemovitosti.

*„Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s nimi.“*<sup>53</sup> Vhodné by tedy bylo používat pouze termín „vlastnictví“. Nástrojem převodu vlastnictví k nemovitosti je *kupní smlouva*, která musí být podána na příslušný katastrální úřad.

#### Družstevní vlastnictví

V realitní praxi se velice často objevují pojmy jako „prodej družstevního bytu“ nebo „prodej bytu ve družstevním vlastnictví“. Toto je však velice klamavé a nepřesné. Ing. Zejda ve své diplomové definuje takto:

*„Družstevní vlastnictví – toto vlastnictví má osoba pouze fyzická. A tato osoba nebo osoby vlastní práva a povinnosti, nikoliv nemovitost samotnou v SBD, které jsou vymezeny a popsány ve stanovách SBD. Toto vlastnictví lze za úplaty převést na jinou osobu.“*<sup>54</sup> Tvzení, že „toto vlastnictví má pouze osoba fyzická“, je chybné z několika důvodů:

---

<sup>51</sup> § 100 – 106, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>52</sup> Viz kapitola 2 .

<sup>53</sup> § 123, OBČZ.

<sup>54</sup> Ing. Zejda, Jiří. *Výkon realitní činnosti*. Brno, 2012. Diplomová práce. 81 s., 49 s. příloh. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství v Brně. Vedoucí práce: prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

- V OBCHZ je přitom jasně uvedeno, že členem družstva může být jak fyzická, tak i právnická osoba<sup>55</sup>.
- Vlastnictví k nemovitosti (u bytu tedy vlastnictví k dané budově, ve které se byt nachází) má dané družstvo, nikoli osoba (fyzická nebo právnická)
- Ve skutečnosti jde o **převod členských práv a povinností v družstvu** (zejména o právo uzavřít nájemní smlouvu), nikoli o jakýkoliv převod vlastnictví

Nástrojem pro převod členských práv a povinností jsou *smlouva o převodu členských práv a povinností* nebo *oznámení o převodu členských práv a povinností*, které je nutné předložit osobě, která je členem představenstva družstva. Ta má povinnost potvrdit převzetí (družstvo o převodu členství nerozhoduje, pouze jej bere na vědomí), listina tímto úkonem nabývá účinnosti.<sup>56</sup>

### 3.1.17 Franchising

Jedná se o odbytový systém, sloužící k distribuci zboží, služeb nebo technologií na trh. Principem je úzká a nepřetržitá kooperace právně a finančně samostatných nezávislých podnikatelských subjektů – franchisora<sup>57</sup> a jeho franchisantů<sup>58</sup>. Franchisor zajišťuje franchisantům právo a zároveň povinnost provozovat danou činnost dle jeho směrnic.

#### ***Výhody franchisingu:***

Výhodou pro franchisanta je výrazné snížení rizik a nákladů s podnikáním souvisejících. Pro franchisanta to znamená také rychlejší a jistější vstup na trh. Franchisor poskytne franchisantovi jeho dlouholeté know-how („*souhrn výrobních a obchodních znalostí, hospodářsky nehmotný statek*<sup>59</sup>“) jehož vybudování stojí mnoho úsilí. Vstup do franchisy bývá většinou podmíněný použitím typového projektu provozovny, který franchisor pomáhá realizovat. Školení a trénink týkající se provozní, prodejní a manažerské činnosti,

---

<sup>55</sup> § 227, odst. 1, OBCHZ.

<sup>56</sup> § 230, OBCHZ.

<sup>57</sup> Poskytovatel franchisy.

<sup>58</sup> Nabyvatel franchisy.

<sup>59</sup> KRAUS, Jiří a Věra PETRÁČKOVÁ. *Akademický slovník cizích slov: [A-Ž]*. Praha: Academia, 2001, 834 s. ISBN 80-200-0982-5. s 392.

jsou také poskytnuty franchisorem. Po celou dobu franchisového partnerství má franchisant k dispozici podporu v oblasti vedení provozu, managementu a marketingu.<sup>60</sup>

#### ***Nevýhody franchisingu:***

Nevýhodou je, že nekvalitní činnost jednoho člena franchisové sítě může snadno poškodit dobrou pověst ostatních. Dalšími nevýhodami jsou omezené možnosti v řízení firmy, nemožnost změny zavedených postupů nebo zaměření firmy, absence vlastní iniciativy. Opuštění franchisového partnerství bývá obtížné (vysoké odstupné franchisorovi a dlouhá výpovědní lhůta).

### **3.1.18 Etika**

*„Etika se zabývá tím, co je správné a co nesprávné, zkoumá mravní rozhodnutí lidí a způsoby, kterými se je snaží odůvodnit.“<sup>61</sup>*

Důležitým pojmem v oblasti poskytování realitních služeb by měla být etika. Předpis stanovující předpisy pro etické chování makléře nazýváme etický kodex. Globálnější snaha implementovat jej na českém realitním trhu přichází ze strany asociací. Členům asociace při porušení kodexu hrozí vyloučení, členství v asociacích však není povinné. Dalším možným nástrojem pro ovlivnění etického chování jsou interní vnitropodnikové etické předpisy, jejichž dodržování lze však těžko externě kontrolovat.

## **3.2 TYPOVÝ REALITNÍ PŘÍPAD**

V současné době neexistuje standardizace z hlediska činností realitního makléře, takže rozsah činností není jednoznačně dán. Jelikož je možné, že v budoucnu se bude uvažovat i o standardizaci realitních služeb, je pro potřeby této práce v této kapitole naznačen postup realitního zprostředkování. V současné době se vychází ze zásad dobré praxe, které se uplatňují a jsou uspořádány s využitím zkušeností autora na zobecněném případu.

V tomto případě uvažujeme prodej nemovitosti, konkrétně situaci, kdy makléř aktivně vyhledá zájemce, který má zájem prodat svou nemovitost. Jako smluvní mechanismus využijeme institut úschovy finančních prostředků, jako uschovatele finančních prostředků

---

<sup>60</sup> Česká asociace franchisingu [online]. 2012 [cit. 2012-11-24]. Dostupné z: <http://www.czech-franchise.cz/franchising>.

<sup>61</sup> THOMPSON, Mel. *Přehled etiky*. Vyd. 1. Praha: Portál, 2004, 167 s. ISBN 80-7178-806-6., s. 11.

uvažujeme advokáta.<sup>62</sup> Uvažována je i situace, kdy kupující využívá cizí finanční zdroje – úvěr od banky. Smlouvy, které jsou pro tento případ nezbytné (viz příloha 3): *smlouva o budoucí smlouvě kupní, smlouva o úschově finančních prostředků a kupní smlouva, pro potřeby úvěru: úvěrová a zástavní smlouva.*<sup>63</sup> Postup je detailní a názorný, uspořádán chronologicky“.<sup>64</sup>

1. Nábor zakázky:

- 1a) reklamní kampaně zaměřené na prodávajícího,
- 1b) schůzka makléře s prodávajícím spojená s prvotní prohlídkou nemovitosti,
- 1c) prezentace makléře, nabídka služeb RK,
- 1d) expresní odhad ceny nemovitosti včetně porovnání konkurenčních nabídek,
- 1e) uzavření zprostředkovatelské smlouvy (ideálně exkluzivní),
- 1f) zjištění informací o návaznostech prodávajícího<sup>65</sup>,
- 1g) vyplnění nabídkového formuláře včetně všech potřebných údajů,
- 1h) pořízení fotografií, půdorysu nemovitosti,
- 1i) umístění prodejního banneru na nemovitost<sup>66</sup>.

2. Zpracování zakázky:

- 2a) rešerže o prodávajícím (lustrum u soudu, exekuce, insolvence, atp.),
- 2b) rešerže o nemovitosti (práva třetích osob, exekuce, a jiné právní vady, ohrožující převod vlastnictví),
- 2c) zpracování informací o nemovitosti z nabídkového formuláře, fotografií a půdorysu do formy pro webovou inzerci,
- 2d) zaevidování nové zakázky do realitního softwaru, export na realitní servery,

---

<sup>62</sup> Možná je také notářská úschova finančních prostředků.

<sup>63</sup> Vysvětlení jednotlivých typů smluv vysvětleno dále v postupu.

<sup>64</sup> Při jiných podmínkách realizace případu se postup může lišit.

<sup>65</sup> Je nutné předem vědět, zda prodávající bude mít kam se přestěhovat, poté co nemovitost prodá, pokud ne je nutné zajištění návaznosti na koupi náhradní nemovitosti.

<sup>66</sup> Většinou pouze u exkluzivních zakázek.

2e) zadání inzerce do tištěných reklamních materiálů<sup>67</sup>,

2f) vytvoření dokumentu evidence prohlídek pro danou zakázku.

### 3. Hledání kupujícího:

3a) reklama, inzerce nabízené nemovitosti,

3b) organizace prohlídek nemovitosti se zájemci,

3c) obchodní jednání s potenciálními kupujícími včetně poskytování kompletních informací o nemovitosti,

3d) vyjednání snížení ceny (pokud se delší dobu nedaří najít kupujícího)<sup>68</sup>,

3e) klient s vážným zájmem o koupi nemovitosti<sup>69</sup>,

3f) rezervace nemovitosti, uzavření rezervační smlouvy v RK, složení blokační jistiny v RK,

3g) dohodnutí způsobu financování, termínů splatnosti, předání nemovitosti a ostatních podmínek,

3h) stažení nabídky z inzerce.

### 4. Realizace případu:

4a) zadání vyhotovení smluv advokátem (*smlouva o budoucí smlouvě kupní, smlouva o úschově finančních prostředků, kupní smlouva*),

4b) komunikace makléře s finančním poradcem kupujícího, obstarání podkladů<sup>70</sup> pro vyřízení úvěru<sup>71</sup>,

---

<sup>67</sup> Většinou pouze u exkluzivních zakázek.

<sup>68</sup> V praxi platí pravidlo desíti – tj. pokud deset klientů neprojeví zájem, někde je problém, většinou v nereálně vysoké ceně.

<sup>69</sup> Makléř prověří finanční možnosti, návaznosti na jiné transakce a možnosti uvolnění financí (kupující často financuje prodejem své nemovitosti a má již dané lhůty pro výplatu peněz).

<sup>70</sup> Snímek z katastrální mapy, výpis z listu vlastnictví, nabyvací titul, fotografie nemovitosti, znalecký posudek nemovitosti.

<sup>71</sup> Většinou pouze v případě financování úvěrem, nebo v případě delšího termínu pro úhradu kupní ceny nemovitosti – např. kupující prodává jinou nemovitost, ze které bude financovat koupi zmiňované nemovitosti.

- 4c) uzavření *budoucí kupní smlouvy*<sup>72</sup>,
- 4d) uzavření *smlouvy o úschově finančních prostředků*,
- 4e) uzavření *úvěrové smlouvy*<sup>73</sup>,
- 4f) uzavření *zástavní smlouvy*<sup>74</sup>,
- 4g) zaslání kupní ceny na uschovatelský účet advokáta,
- 4h) podpis kupní smlouvy,
- 4i) lustrum prodávajícího u soudu, zda proti němu není vedena exekuce,
- 4j) vložení kupní smlouvy do katastru nemovitosti,
- 4k) předložení listu vlastnictví, na kterém je zapsaný nový majitel nemovitosti advokátovi, poté výplata finančních prostředků advokátem z úschovy prodávajícímu, přímo z advokátní úschovy jde také platba daně z převodu nemovitostí<sup>75</sup>,
- 4l) fyzické předání nemovitosti včetně předání klíčů, případných dokumentů k nemovitosti, podpis předávacího protokolu včetně zapsání stavů energií k datu předání,
- 4m) RK zajistí přepis energií na nového majitele,
- 4n) zajištění znaleckého posudku nemovitosti soudním znalcem ke dni prodeje,
- 4o) podání daňového přiznání prodávajícího na finanční úřad, včetně doložení znaleckého posudku a ověřené kopie kupní smlouvy s razítkem katastrálního úřadu.

---

<sup>72</sup> Většinou pouze v případě financování úvěrem.

<sup>73</sup> Pouze v případě financování úvěrem. Smlouva mezi věřitelem – bankou a dlužníkem – kupujícím o budoucím poskytnutí finančního plnění.

<sup>74</sup> Pouze v případě financování úvěrem. Smlouva mezi stávajícím vlastníkem nemovitosti a zástavním věřitelem – bankou, kterou je nutné vložit do katastru nemovitostí, pro výplatu finančního plnění kupujícím.

<sup>75</sup> Ochrana kupujícího proti nezaplacení daně z převodu nemovitostí, zaplatit daň z převodu nemovitosti je povinnost prodávajícího, pokud to neudělá, odpovědnost nese nový majitel

### 3.3 SMLUVNÍ MECHANISMY V REALITNÍ PRAXI S OHLEDEM NA RIZIKO A JISTOTU PRO SMLUVNÍ STRANY

Při převodech vlastnictví k nemovitostem se převádí velké, často životní majetky. To si vyžaduje patřičnou míru právní jistoty pro obě strany. Řešíme hlavně situaci, kdy bude zapláceno prodávajícímu kupujícím. Výplata kupní ceny dopředu, předtím než kupující nabude vlastnictví k dané nemovitosti, je pro kupujícího riskantní – riziko exekuce, atp. Opačný postup, tedy převod vlastnictví a poté důvěra v to, že kupující je poctivý a zaplatí, je riskantní pro prodávajícího.

Pro minimalizaci rizika při výše uvedených transakcích<sup>76</sup> je vhodné použít institut úschovy finančních prostředků<sup>77</sup>.

Tabulka 2: Vliv jednotlivých způsobů řešení smluvních mechanismů na riziko a jistotu pro smluvní strany

<b>způsob řešení</b>	Smlouvy tvoří makléř svépomocí, s minimálními znalosti práva, není použita úschova finančních prostředků (úspora peněz za právní služby), např. vlastnoručně upraví starší smlouvu z obdobného obchodního případu	....	Smlouvy jsou vytvořeny na míru zkušeným, pojištěným advokátem, je použit institut advokátní úschovy finančních prostředků
<b>důsledek</b>	Smlouvy jsou nekvalitní, bez úschovy finančních prostředků (ohrožující), mohou obsahovat chyby (mohou být i neplatné), v případě sporu nastává problém, riziko pro smluvní strany je velké	....	Smlouvy obsahují všechny patřičné náležitosti, finanční tok je zabezpečený advokátní úschovou, smluvní strany jsou chráněny pro případ sporu, riziko pro smluvní strany je minimalizováno

*nežádoucí stav*

*ideální stav*

V tabulce 2 je na základě zkušeností autora vytvořená analýza vlivu jednotlivých způsobů řešení smluvních mechanismů na riziko a jistotu pro smluvní strany. Nalevo je

<sup>76</sup> Rizika lze pouze minimalizovat, nikdy ne absolutně eliminovat, nikoho nelze účinně chránit proti podvodnému jednání, pro eliminaci těchto slouží trestní právo.

<sup>77</sup> Vysvětleno v kapitole 3.2

červenou barvou označený nežádoucí postup řešení, napravo naopak ten ideální, oba včetně důsledků.<sup>78</sup> Je zde patrný velký kontrast, mezi ideálním a nežádoucím stavem, co do důsledků dle vytyčených kritérií. Mezi nimi existuje mnoho kombinací, ve kterých jsou uvedené způsoby řešení různě kombinované.

### 3.4 AKTUÁLNÍ SITUACE V OBLASTI POSKYTOVÁNÍ REALITNÍCH SLUŽEB

#### 3.4.1 Doznívající vlivy z dob socialismu

Jak již bylo popsáno na začátku této práce v kapitole 2, socialistický stát mezi lety 1948 – 1989 držel přísnou kontrolu nad celkovým děním v Československu ve smyslu omezujících socialistických zákonů.

*„Smluvní volnost byla omezována a všeobecný vztah k uzavření jakékoli smlouvy byl otažitý. K uzavření smlouvy se přistupovalo, když to zákon výslovně vyžadoval. Jinak jen velmi zřídka. Rodina a přátelé se uzavírání smlouvy (mezi sebou navzájem) vyhýbali, a tak se dohody často uzavíraly jen ústně a také vágně.“<sup>79</sup>*

Tyto vlivy mají u starší generace doznívající tendenci dodnes. V praxi se to může projevit jako vůle **a) podepsat cokoli** téměř bez seznámení se s obsahem smlouvy. Z čehož pak můžou vznikat značné problémy. V realitní praxi to může mít např. za následek uzavření nevýhodné smlouvy s neetickou RK. Dalším důsledkem je často vůle **b) nic a za žádných okolností nepodepisovat**, obzvláště ne zprostředkovatelských smluv s RK, které však často můžou být výhodné (výhody viz kapitola 3.1.12).

#### 3.4.2 Neoblíbené realitní kanceláře

V současné době na realitním trhu v ČR stále působí vlivy doznívající recese. Realitními kanceláři je trh přesycený a RK nemají v ČR dobrou pověst. U řady makléřů (resp. RK) se projevuje nedostatek odborných znalostí a obchodních dovedností a ti nejsou dostatečně motivováni si je doplňovat. Členství v ARK nebo jiných sdruženích, které

---

<sup>78</sup> Pro tento názorný případ používáme advokátní úschovu finančních prostředků, notářskou neuvažujeme.

<sup>79</sup> DVORÁK, M. *Smluvní vztahy a jejich zajištění v realitní činnosti*. Brno, 2009. Balakářská práce. s. 88. Vysoká škola aplikovaného práva. Vedoucí práce JUDr. Lenka Dobešová, Ph.D., s. 10.



dodržování stanov, kodexů a pravidel předepisují, však není nutnou podmínkou pro činnost v oblasti realit, tudíž neexistuje velká motivace je dodržovat.

Neexistuje speciální odpovědnost makléřů za způsobené škody, vyjma obecné odpovědnosti. Přičemž při transakcích s nemovitostmi se převádí nemovité majetky a jim odpovídající finanční částky ve výši životních úspor. Spotřebitel při výběru RK nemá jistotu, že RK, kterou si zvolí, bude pracovat na profesionální úrovni.

Hodnotné při volbě RK mohou být *reference od klienta*, který již s danou RK spolupracoval a má dobré zkušenosti. Kladné reference jsou také velmi dobrou reklamou pro RK a mohou přinést spoustu budoucích realitních obchodů. Velice důležité pro RK je **budování dobré pověsti**, která zaručí, že se spokojení klienti vrátí, jakmile budou mít potřebu realizovat další realitní obchod, nebo poskytnou výše zmíněné dobré reference ostatním. V době přesyceného trhu realitními kanceláři je dobrá pověst velice dobrý a levný způsob jak přilákat klienta.

Některé z řady RK se snaží dobrou pověst budovat, pečovat o klienta, řídit se etickým kodexem, zajišťovat svým makléřům školení, certifikace a poskytovat tak profesionální služby.

### 3.4.3 Šíření špatné pověsti

Vyskytují se RK, které se s etickým kodexem mnoho neztotožňují a upřednostňují vysoké jednorázové zisky před dobrými referencemi klienta – *MOTTO: „Je přece jedno, že je klient nespokojený, hlavně že máme vyděláno“*.

Pro potřeby analýzy důvodu neoblíbenosti RK jsou v této kapitole uvedeny některé z možných příčin:

#### *Strategie velké fluktuace makléřů*

U RK středních a větších typů se můžeme setkat s obchodní strategií rychlé obměny makléřů. Strategie je přijmout, co možná nejvíce uchazečů o místo makléře a uskutečnit často zpoplatněné povinné vstupní školení. Uchazeči o místo makléře musí zaplatit poplatek v řádech tisíců a zúčastnit se školení.<sup>80</sup> Díky příslibu vysokého budoucího platu a velké poptávce o pracovní místa bývá účast hojná. RK má tedy slušný jednorázový zisk. Poté jsou

---

<sup>80</sup> Často jen základní školení obchodního jednání a vystupování.

podmínky často tvrdé a neúprosné, podmíněné např. nutností počtu uzavřených smluv týdně. Pokud makléř podmínky nesplní, o místo přichází. Zůstanou jen ti nejschopnější. A toto se opakuje.

Krom plánovaného neetického chování zaměstnavatele vůči svým podřízeným tato obchodní strategie skýtá i jiné nevýhody. Než je s makléři rozvázáán pracovní vztah kvůli neplnění podmínek, účastní se obchodních jednání často úplní začátečníci s minimálními zkušenostmi v pozici realitního makléře. Po takto nárazovém ukončení pracovního vztahu odchází makléř nespokojený a může být zdrojem šíření špatného jména nejen firmy, ale i celého oboru.

### ***Nekalé praktiky RK***

Uzavřít exkluzivní smlouvu je cílem každého makléře, ta při reálných požadavcích prodávajícího zajistí makléři úspěšně realizovatelný obchod. Je zde zmíněno několik ne příliš férových metod, všechny se stejným cílem – podepsat exkluzivitu s prodávajícím. Zmíněným praktikám předchází úvodní návštěva makléře na nemovitosti s cílem získání nemovitosti do svého portfolia nabídek. Metod jak „dostat“ prodávajícího neférovou cestou, může být víc, zde jsou uvedeny ty nejfrekventovanější:

- Skrytá exkluzivita

Jako jednu z metod používají některé RK metodu tzv. skryté exkluzivity. Text smlouvy (včetně klauzule o exkluzivitě) bývá na druhé straně předtištěného nabídkového listu, malým písmem, na hranici čitelnosti. Na přední straně je pouze formulář pro identifikaci nemovitosti a dole kolonka pro podpis prodávajícího. Někde na přední straně je co nejméně nápadně umístěn odkaz na výše zmíněné všeobecné obchodní podmínky. Pokynem pro podpis jednání pokračuje. Například pod záminkou odsouhlasení makléřem vyplněných informací o nemovitosti uzavírá prodávající smlouvu, kterou ani neměl šanci si přečíst. Pokud si zadní strany přece jen všimne, často text smlouvy ani nepřečte – text bývá úmyslně co nejméně srozumitelný, dlouhý, psaný složitým právnickým jazykem, plný křížových referencí. Poté podpisu této smlouvy už je klient vázaný pouze na jednu RK, odstoupit od smlouvy pak může být složité.

- Nereálně vysoká cena

Další metoda, která stojí za zmínku, je metoda nereálně vysoké ceny. Po prohlídce nabízené nemovitosti je makléřovým úkolem stanovit odhadnutou cenu do inzerce. Makléř nemovitost úmyslně nadhodnotí (případně se zeptá prodávajícího na jeho představu a tuto patřičně navýší), aby si získal prodávajícího na svoji stranu. Pod záminkou „prodáme vám to za víc než konkurence“ uzavře s prodávajícím exkluzivitu. Po čase se ukáže, že cena je nereálně vysoká a je nutné slevit. V této chvíli je už však prodávající vázán smluvním závazkem.

- Fiktivní kupující

Následující metoda připadá v úvahu u neexkluzivní zakázky. RK přivede na prohlídku nemovitosti klienty. Po absolvované prohlídce kontaktuje majitele s radostnou zprávou, že klienti nemovitost chtějí koupit a případně, že už složili blokační jistinu, není to ale pravda! Pod touto záminkou (aby měl fiktivní kupující jistotu) uzavřou s prodávajícím exkluzivitu. Po nějakém čase oznámí prodávajícímu, že kupující z nějakého smyšleného důvodu (neschválený úvěr, nerozvážené rozhodnutí, rodinné důvody, atd.) nemovitost už dále kupovat nechtějí nebo nemohou. Jenže v té chvíli už je prodávající vázán smluvním závazkem s danou RK.

### 3.4.4 Raději bez realitky

#### *„RK už prostě nechci...!“*

Není neobvyklá situace, že když se klient poprvé v životě obrátí na RK, která díky své neprofesionalitě a neodbornosti způsobí, že odchází nespokojený, a často navíc šíří své špatné zkušenosti do svého okolí. Bývá obvyklé, že na služby RK zcela zanevře. Změnit postavení nespokojeného klienta vůči RK může být velice těžké.

Část prodávajících, kteří převádějí svůj nemovitý majetek, nemají zájem o služby RK. Návodů jak se vyhnout RK je plný internet.

#### *Proč bez realitky:*

- Služby RK jednoduše nepotřebují, díky znalostem a schopnostem zvládnou vše vlastnoručně – prodávající inzerát vyvěsí na server jako soukromou inzerci a kupujícího naleznou sami. Smluvní část vyhotoví advokát nebo notář.

- U druhé skupiny bývá důvodem nedůvěřivost a špatné zkušenosti s RK<sup>81</sup>.
- Tzv. „obcházení RK“ kupujícími – kupující mají od počátku přímý úmysl domluvit se napřímo s majitelem nemovitosti bez účasti RK.<sup>82</sup> Často dokonce kontaktují makléře ohledně prohlídky nemovitosti, které se zúčastní, poté, když znají přesnou polohu nemovitosti, zahájí s majitelem jednání za zády RK. To vše za účelem ušetření provize.

Odpůrci RK vytvořili webové stránky, které umožňují inzerci přímým majitelům nemovitostí – a to bez provize. Z názvů doménových jmen je možno naznat postoj k RK:

- <http://www.bezrealitky.cz/>
- <http://www.nechcemerealitku.cz/>
- <http://www.stoprealitkam.cz>
- <http://www.realitkyne.cz/>
- <http://www.reality-bezprovize.cz/>
- <http://www.realitka-zdarma.cz/>
- <http://www.bez-rk.cz/>

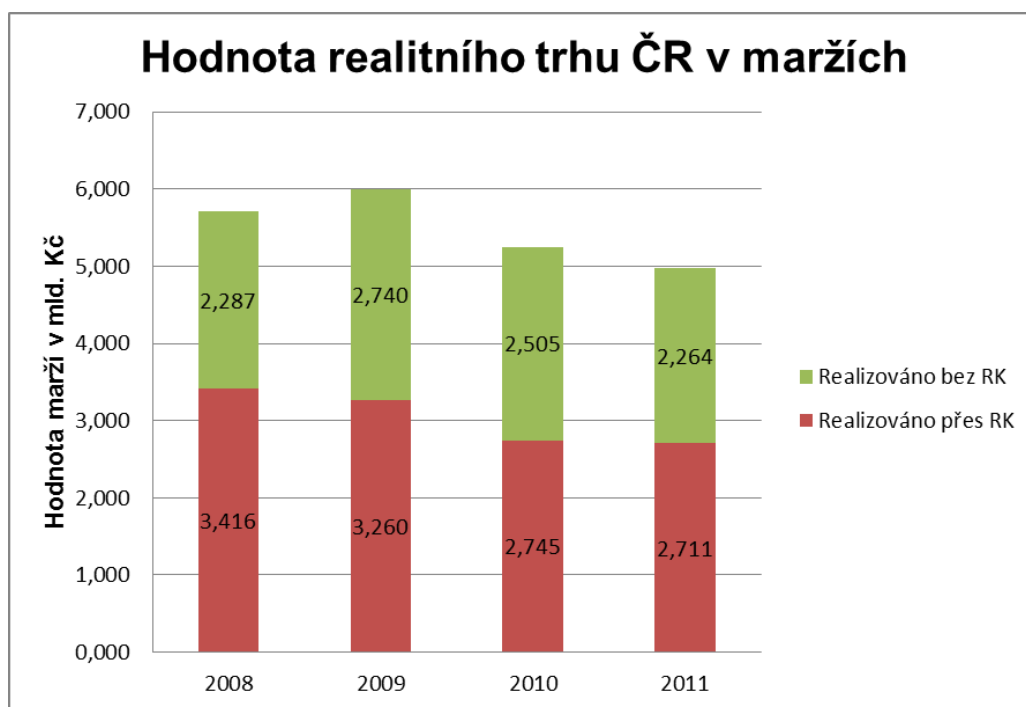
Realizace prodejů bez účasti RK má za důsledek úbytek marží realitních zprostředkovatelů. Jak je patrné z obrázku 4: u marží RK došlo od roku 2008 do roku 2011 k poklesu o 0,705 mld. Kč. Marže bez RK poklesly pouze o 0,023 mld. Kč. Z toho vyplývá, že od roku 2008 do roku 2011 došlo k nárůstu transakcí realizovaných bez RK o 5,4% (nárůst z původních 40,1% na 45,5%).

---

<sup>81</sup> Svoje nebo cizí.

<sup>82</sup> Možno jen u nemovitostí, kde není uzavřena exkluzivní smlouva.

Obrázek 4: Hodnota realitního trhu ČR v maržích, zdroj: MBC<sup>83</sup>



### 3.4.5 Přesycený trh

Počet aktivně inzerujících realitních kanceláří v ČR dle největšího realitního portálu SReality.cz byl ke dni 20. 3. 2013 celkem 2620.<sup>84</sup>

Dle Českého statistického úřadu byl počet dle CZ-NACE<sup>85</sup> 68.31 – "Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur" ke dni 31. 12. 2012 celkem 16916 ekonomických subjektů. V ČR, která má 10 516 125 obyvatel<sup>86</sup>, připadá na každého 621. občana jedna realitní kancelář. Reálné číslo je přitom ještě menší, jelikož při výpočtu uvažujeme celkový počet obyvatel ČR včetně skupiny nezletilých a občanů ve vyšším důchodovém věku, u kterých není potřeba využití služeb RK.

Na obrázku 5 je znázorněný postupný vývoj počtu ekonomických subjektů v rozmezí let 2002 – 2012. V době konjunktury (konjunktura – souhrn příznivých hospodářských

<sup>83</sup> MindBridge Consulting a.s. [online]. 2012 [cit. 2012-11-25]. Dostupné z: <http://www.mindbridge.cz>.

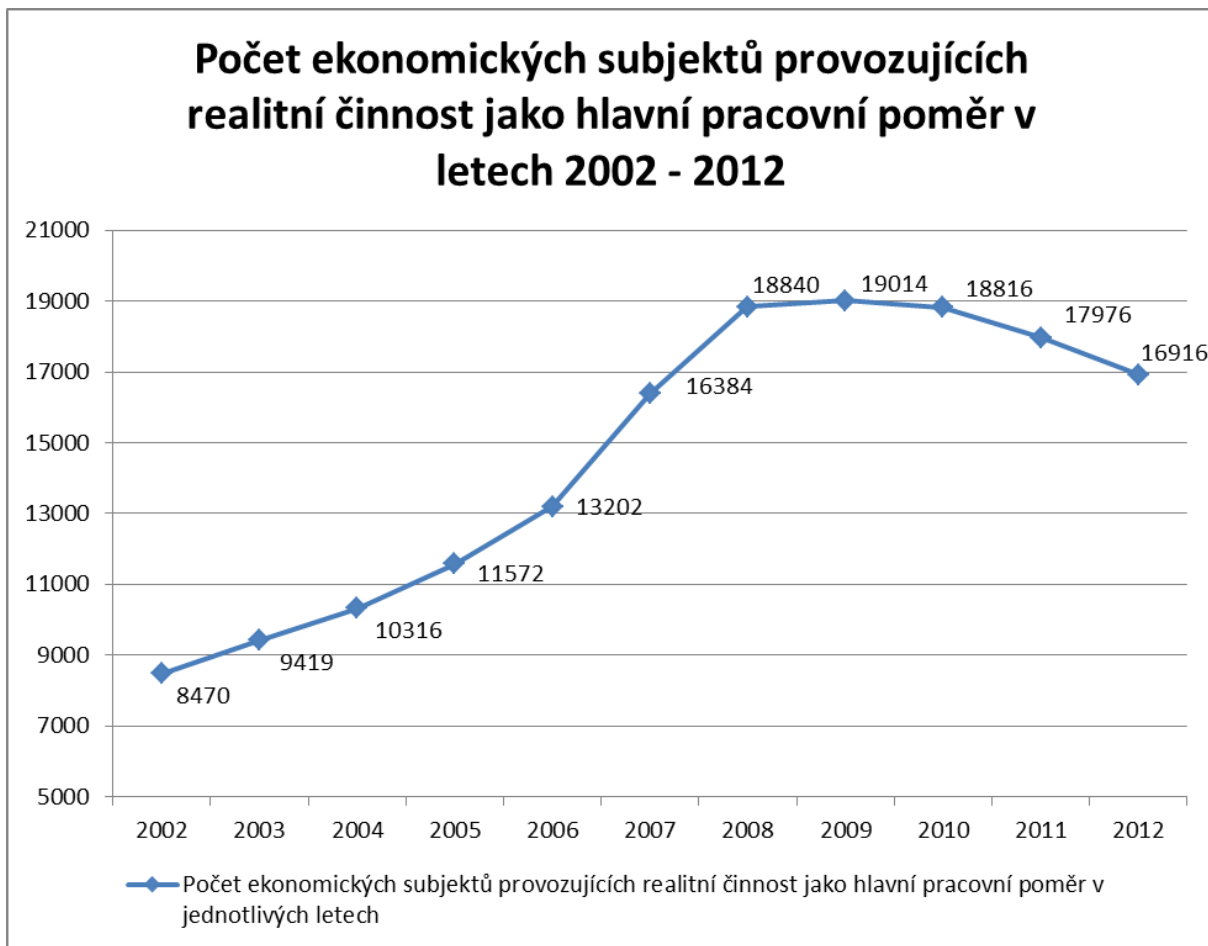
<sup>84</sup> SReality [online]. 2013 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz>.

<sup>85</sup> Kód pro klasifikaci ekonomických činností.

<sup>86</sup> Český statistický úřad [online]. 2013 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.czso.cz>.

podmínek pro rozkvět obchodu a průmyslu<sup>87</sup>), od roku 2002 můžeme pozorovat růst, až do roku 2008, kdy začalo období hospodářské krize. V následujícím roce 2009 došlo ještě k mírnému nárůstu, v následujících letech poté však dochází ke zdatnému poklesu.

**Obrázek 5: Počet ekonomických subjektů provozujících realitní činnost jako hlavní pracovní poměr v letech 2002 – 2012, zdroj: Český statistický úřad<sup>88</sup>**



### 3.5 LEGISLATIVA

V současnosti neexistuje zvláštní právní předpis, který by upravoval výkon realitní činnosti. Novela živnostenského zákona<sup>89</sup> z roku 2008 zajistila, že se v živnostenském zákoníku objevila „realitní činnost“, konkrétně jako **živnost volná** v položce

<sup>87</sup> KRAUS, Jiří a Věra PETRÁČKOVÁ. *Akademický slovník cizích slov: [A-Ž]*. Praha: Academia, 2001, 834 s. ISBN 80-200-0982-5. s 411.

<sup>88</sup> Český statistický úřad [online]. 2013 [cit 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.czso.cz>.

<sup>89</sup> Zákon č. 130/2008 Sb., novela živnostenského zákona.

č. 58 přílohy č. 4, tohoto zákona pod souhrnným názvem „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“.

### 3.5.1 Druhy živností

Základním právním předpisem pro živnosti je zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ŽIVNZ“).

Dle ŽIVNZ rozlišujeme následující druhy živností:

- 1) Ohlašovací:
  - a) Řemeslné – živnosti, jejíž provozování je podmíněné prokázáním odborné způsobilosti uvedené v § 21 a § 22 ŽIVNZ, tím může být např. výuční list, maturitní zkouška, nebo diplom v oboru atd.<sup>90</sup> Patří mezi ně např.: *řeznictví a uzenářství, mlékárenství, mlynářství, pekařství, cukrářství, holičství, kadeřnictví.*<sup>91</sup>
  - b) Vázané živnosti – živnosti, jejíž provozování je podmíněné prokázáním odborné způsobilosti uvedené v příloze č. 2, ŽIVNZ.<sup>92</sup> Patří mezi ně např.: *geologické práce, zpracování tabáku a výroba tabákových výrobků, výroba a zpracování paliv a maziv, oční optika, atd.*<sup>93</sup>
  - c) Volné živnosti – živnosti opravňující k výkonu činností, pro jejichž provozování není vyžadováno prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění pro živnost volnou musí být splněny všeobecné podmínky<sup>94</sup>. Fyzická nebo právnická osoba, která hodlá provozovat ohlašovací živnost, je povinna to ohlásit živnostenskému úřadu. Patří mezi ně např.: *reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, projektování pozemkových úprav, provozování*

---

<sup>90</sup> § 19 odst. a, ŽIVNZ.

<sup>91</sup> Příloha č. 1 k ŽIVNZ.

<sup>92</sup> § 23, ŽIVNZ.

<sup>93</sup> Příloha č. 2 k ŽIVNZ.

<sup>94</sup> § 6 odst. 1, ŽIVNZ.

*kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.*<sup>95</sup>

- 2) Koncesované – živnost, která smí být provozována na základě koncese.<sup>96</sup>  
*„Koncese je úřední povolení opravňující zřízení a provoz některých živností.“*<sup>97</sup>. Mezi koncesované živnosti patří např.: *provádění veřejných dražeb, provozování cestovní kanceláře, ochrana majetku a osob, služby soukromých detektivů, atp.*<sup>98</sup>

### ***Náležitosti ohlášení živnosti***

V ohlášení živnosti je třeba uvést následující údaje:<sup>99100</sup>

- kompletní údaje o osobě (fyzické či právnické),
- u odpovědného zástupce údaje uvedené v ustanovení písmene a) živnostenského zákona<sup>101</sup> obdobně, provozuje-li živnost prostřednictvím jeho osoby,
- označení a umístění organizační složky podniku v České republice a kompletní údaje týkající se vedoucího organizační složky podniku,
- místo podnikání,
- předmět podnikání,
- identifikační číslo, bylo-li přiděleno,
- provozovnu nebo provozovny, ve kterých bude provozování živnosti zahájeno bezprostředně po vzniku živnostenského oprávnění,
- titul nebo vědeckou hodnost,

---

<sup>95</sup> Příloha č. 4 k ŽIVNZ.

<sup>96</sup> Příloha č. 3 k ŽIVNZ.

<sup>97</sup> KRAUS, Jiří a Věra PETRÁČKOVÁ. *Akademický slovník cizích slov: [A-Ž]*. Praha: Academia, 2001, 834 s. ISBN 80-200-0982-5, s. 407.

<sup>98</sup> Příloha č. 3 k ŽIVNZ.

<sup>99</sup> Zahraniční osoby neuvažujeme.

<sup>100</sup> § 45 odst. 2 a 3, ŽIVNZ.

<sup>101</sup> ŽIVNZ.



- případný požadavek na automatickou změnu adresy místa podnikání na adresu bydliště (pouze u fyzických osob).

### ***Podmínky vstupu na realitní trh***

Jak bylo již zmíněno, **pro výkon realitní činnosti postačuje splnit všeobecné podmínky provozování živnosti:**<sup>102</sup>

- dosažení věku 18 let,
- způsobilost k právním úkonům,
- bezúhonnost.

Dle mého názoru by realitní činnost (resp. klienti realitních zprostředkovatelů, ale i samotné RK) zasloužila speciální legislativní úpravu. V porovnání například s holičstvím nebo kadeřnictvím, pro jejíž výkon je třeba splnit zákonem dané podmínky je realitní činnost mnohem náročnější na schopnosti (ty jsou detailně popsány v kapitole 3.1.10) a odpovědnost vůči případným škodám. Dále ve srovnání např. s cestovní kanceláří, jež spadá pod živnosti koncesované, přitom míra náročnosti výkonu povolání je srovnatelná s RK.

### **3.5.2 Odpovědnost za škody**

Jak již bylo výše zmíněno, při transakcích s nemovitostmi se obchodují často životní majetky, transakce jsou často složité a je vyžadován odborný a zodpovědný postup. Je nutné podotknout, že RK **nemusí být pojištěné z hlediska profesní odpovědnosti**<sup>103</sup>, **ani v rámci úpadku** – neexistuje žádný právní předpis, který by toto předepisoval. Pojišťovny tento typ pojištění nabízejí, uzavření je však pouze dobrovolné. Zde jsou uvedené příklady profesí, které mají povinnost uzavření pojištění ze zákona:

- Pojišťovací agent (zákon č. 38/2004 Sb.),
- Pojišťovací makléř (zákon č. 38/2004 Sb.),
- Dražebník (zákon č. 26/2000 Sb.),
- Advokát (zákon č. 85/1996 Sb.),

---

<sup>102</sup> § 6 odst. 1, ŽIVNZ.

<sup>103</sup> Vznik škody druhé straně zaviněním RK.

- Auditor (zákon č. 93/2009 Sb.),
- Architekt (zákon č. 360/1992 Sb.),
- Daňový poradce (zákon č. 523/1992 Sb.),
- Exekutor (zákon č. 120/2001 Sb.),
- Notář (zákon č. 358/1992 Sb.),
- Myslivec (zákon č. 449/2001 Sb.)<sup>104</sup>

Je tedy evidentní, že aktuální situace je nevyhovující. **Realitní činnost by beze sporu měla patřit mezi profese s povinností uzavřít pojištění profesní odpovědnosti.**

### 3.5.3 Obchodní zvyklosti a zásady

Jelikož prozatím neexistuje speciální právní předpis nebo jiný mechanismus upravující provádění realitní činnosti, je těmi, kteří mají zájem vykonávat realitní činnost poctivě a kvalitně využíváno tzv. „soft law“ – **soubor obchodních zvyklostí a zásad, které nejsou přímo obsaženy v zákoně**, které mají za cíl docílit globálního dodržování dobrých mravů a poctivého obchodního styku. Tyto zmiňuje § 1, odst. 2, zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoníku, kde je uvedeno, že pokud nelze řešit některé otázky podle zmíněných ustanovení v tomto zákoně ani podle občanského práva, posoudí se podle obchodních zvyklostí. Dalším prostředkem by měly být **etické kodexy**<sup>105</sup>, ty můžeme rozlišovat dle subjektu zejména:

- vnitropodnikové (firemní pravidla a kodexy),
- asociační (konkrétních kodexy daných sdružení).

#### *Obcházení RK jinou RK*

Tentokrát pod tímto pojmem uvažujeme obcházení RK konkurenční RK. Hlavní myšlenkou tzv. „obcházení“ je uzavření kontraktu bez účasti druhé RK, která je v případě zainteresována – nabízením a inzercí dané nemovitosti. Motivací je odpadající povinnost rozdělit se o provizi s konkurenční RK (dvojnásobná provize). V praxi může obcházení probíhat tak, že makléř RK pracující pro poptávajícího (dále jen „poptávající RK“), který pro

---

<sup>104</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha, 2012. s 41. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/docs/Analyza.pdf>.

<sup>105</sup> Vysvětleno dále.

něj hledá nemovitost, kontaktuje majitele nemovitosti, kterou inzeruje konkurenční RK (dále jen „nabízející RK“) a realizuje kontrakt napřímo.

Hlavní otázkou je, zdali se RK dopouští deliktního jednání, pokud ano, která? Poptávající RK se dozvěděla o nemovitosti z inzerce nabízející RK. RK mezi sebou žádnou smlouvy nemají a nekonkurovat si, je proti zásadám tržního hospodářství. Prohřešek poptávající RK je možno spatřit pouze ve smyslu porušení soft law – porušení etiky. Dalším aspektem je typ smlouvy, který má prodávající uzavřenou s nabízející RK. Důležité je rozlišit exkluzivní (ústní nebo písemnou) a neexkluzivní (ústní nebo písemnou). Pokud uvažujeme exkluzivní smlouvu, tak akceptací přímé nabídky poptávající RK se prodávající dopouští deliktního jednání porušení exkluzivity. Pokud se jedná o smlouvu neexkluzivní, má právo nemovitost prodat komukoli, bez účasti nabízející RK, žádného deliktu se tedy nedopouští.

Na věc se tedy dá nahlížet z více stran. Z pohledu soft law, kde se obcházení mezi RK uvažuje jako neetické, tak z pohledu tržního, kde se předepsáno konkurovat si a podporovat zdravý fungující trh (*Pozn.: Uvažuji příklad, kdy nekvalitní RK uzavře s prodávajícím exkluzivitu např. na 1 rok, neschopnosti RK způsobí blokování nabídky a nemožnost realizace transakce po dobu 1 roku, trh se tím zpomalí a tato skutečnost je škodlivá pro prodávajícího i pro potenciální kupující*).

Je tedy evidentní, že **konkurence při použití obecně přípustných postupů je žádoucí**, hlavní otázkou však je stanovení hranice přípustnosti<sup>106</sup>.

### 3.5.4 Nízká předvídatelnost práva v ČR

Verdikty právních sporů z oblasti realitní činnosti jsou v ČR velice těžko předvídatelné. Tuto skutečnost lze vidět na obrázku 6, kde jsou znázorněny porovnání rozhodnutí na těchto stupních:

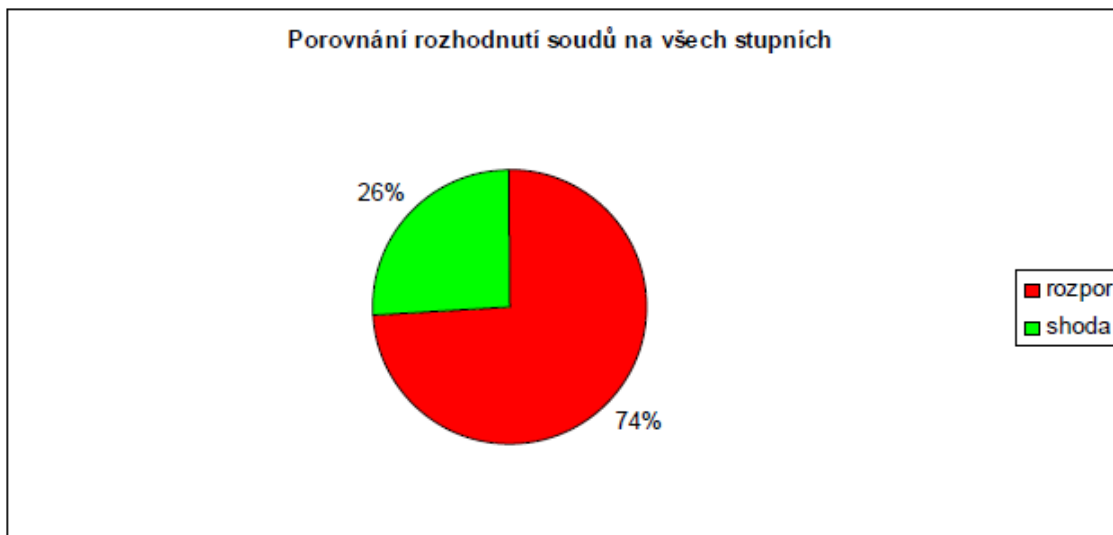
- nalézací soud (soud prvního stupně),
- odvolací soud (soud druhého stupně),
- dovolací soud.

---

<sup>106</sup> Stanovena pouze pomocí soft law, nikoli zákonnou úpravou.

Z obrázku 6 je patrné, že pouhých 26 procent rozhodnutí je ve shodě. Zbývajících 74% je v rozporu, to znamená, že každý stupeň soudu má na věc jiný názor. Judikatura na toto téma není ustálená a nelze s jistotou predikovat výsledek soudních jednání.

**Obrázek 6: Porovnání rozhodnutí soudů na všech stupních**, zdroj: Ing. Miroslav Dvořák, diplomová práce<sup>107</sup>



### 3.6 SDRUŽENÍ PŮSOBÍCÍ NA REALITNÍM TRHU V ČR

Jednou z myšlenek zkvalitnění situace na trhu poskytování realitních služeb bylo vytvoření sdružení, ve kterém budou jeho členové vázání dodržováním etických kodexů pod hrozbou sankcí. Členství je však nepovinné, což je pro řešený problém značně omezující a to mělo za následek, že se prvotní myšlenka globálního zkvalitnění trhu tímto nenaplnila.

V této kapitole se budeme zabývat asociacemi působícími na realitním trhu v ČR, konkrétně těmi s největším počtem členů – Asociací realitních kanceláří a Realitní komorou ČR.

#### 3.6.1 Asociace realitních kanceláří

Asociace realitních kanceláří České republiky (dále jen „ARK“) je profesní sdružení odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v ČR. Toto občanské sdružení<sup>108</sup> bylo založeno v roce 1991. Členství v ARK není povinné.

---

<sup>107</sup> DVOŘÁK, Miroslav. *Realitní a související judikatura*. Brno. 2011. Diplomová práce.

121 s., 13 s. příl. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, vedoucí práce prof. JUDr. Ivo Telec, CSc. Přílohy s. 5.

Myšlenkou pro vznik bylo vytvořit sdružení podnikatelů v realitní činnosti, které bude ochraňovat zájmy RK (zejména v legislativním kontextu). Dále také zajišťovat průběžné vzdělávání makléřů v oborech s realitní činností souvisejícími. AKR je pořadatelem vzdělávacích kurzů, tréninků a seminářů. Každý člen musí doplňovat své vědomosti a jednou za pět let podstoupit ověření svých znalostí.<sup>109</sup>

Jedním z cílů ARK je dosáhnout implementace zákonné úpravy, která by přispěla ke zlepšení podmínek na realitním trhu. Z tohoto důvodu byl zpracován Návrh zákona o činnosti realitních kanceláří a následně návrh novely zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. Dodnes je snaha vytvořit legislativní úpravy, které zajistí eliminaci podnikatelských subjektů, jejichž nekvalita poskytovaných služeb může ohrozit spotřebitele a které mohou mít za následek šíření špatné pověsti RK. Zavedením by došlo k celkovému zlepšení situace na realitním trhu, jak z etického, tak i z obchodního hlediska.<sup>110</sup>

V letošním roce 2012 byla – **na základě doporučení hospodářského výboru Poslanecké sněmovny – vytvořena pracovní skupina, která připravila návrh právní normy o provozování realitní činnosti.** Tato právní norma bude znamenat vytvoření pravidel pro činnost RK a tím eliminaci některých nesolidních zprostředkovatelů z realitního trhu. ARK ČR se prostřednictvím svých zástupců podílí jako představitel odborné veřejnosti na tvorbě tohoto zákona.<sup>111</sup>

Krom stanov asociace je člen povinnen dodržovat pravidla formulovaná ve formě „*Etického kodexu realitního makléře – člena ARK ČR*“<sup>112</sup> a v dokumentu „*Rozsah služeb realitní kanceláře – člena ARK ČR*“<sup>113</sup>.

### 3.6.2 Realitní komora ČR

Toto občanské sdružení vzniklo v roce 2009 a má obdobné poslání jako ARK. Jeho cílem je taktéž stanovení etického kodexu a pravidel pro jeho členy. Členem se může stát jak

---

<sup>108</sup> Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>109</sup> Asociace realitních kanceláří [online]. 2012 [cit 2012-11-24]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz>.

<sup>110</sup> Asociace realitních kanceláří [online]. 2012 [cit 2012-11-24]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz>.

<sup>111</sup> Asociace realitních kanceláří [online]. 2012 [cit 2012-11-24]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz>.

<sup>112</sup> Viz. příloha 1.

<sup>113</sup> Viz. příloha 2.

RK, tak i samostatný makléř. Realitní komora ČR 2862 členů (včetně jednotlivých makléřů).<sup>114</sup>

### ***Počet členů v jednotlivých sdruženích***

V tabulce 3 je znázorněn počet členů jednotlivých sdružení. Uvažujeme jen RK, ne jednotlivé makléře. Z tabulky vyplývá, že nejpočetnější sdružení co do počtu členských RK jsou výše zmíněná Realitní komora ČR s 238 členy a Asociace realitních kanceláří ČR s 198 členy.

**Tabulka 3: Počet členů sdružení působících na realitním trhu v ČR**, zdroje: Webové stránky Asociace realitních kanceláří<sup>115</sup>, Webové stránky Realitní komory ČR<sup>116</sup>, Webové stránky České komory realitních kanceláří<sup>117</sup>

Název	Počet členů (RK)
Asociace realitních kanceláří ČR	198
Realitní komora ČR	238
Česká komora realitních kanceláří	24

---

<sup>114</sup> Realitní komora ČR [online]. 2012 [cit 2012-11-25]. Dostupné z: <http://www.realitnikomora.cz>.

<sup>115</sup> Asociace realitních kanceláří [online]. 2012 [cit 2012-11-24]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz>.

<sup>116</sup> Realitní komora ČR [online]. 2012 [cit 2012-11-25]. Dostupné z: <http://www.realitnikomora.cz>.

<sup>117</sup> Česká komora realitních kanceláří [online]. 2012 [cit 2012-11-25]. Dostupné z: <http://www.ckrk.cz>.

## 4 ANALÝZA PŘIPRAVOVANÝCH LEGISLATIVNÍCH OPATŘENÍ V OBLASTI POSKYTOVÁNÍ REALITNÍCH SLUŽEB

Na nevyhovující situaci na trhu v oblasti poskytování realitních služeb reagoval Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky. Byla ustanovena pracovní skupina ze zástupců Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva vnitra, Ministerstva financí ČR a pod vedením Ministerstva pro místní rozvoj, které bylo uloženo vypracovat analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a navrhnout varianty jejího řešení (dále jen „analýza MMR<sup>118</sup>“), jejíž návrhy řešení se tato práce bude zabývat<sup>119</sup>.

### 4.1 CÍLE, KRITÉRIA A METODY PRO VYHODNOCOVÁNÍ

#### 4.1.1 Hodnotící kritéria dle MMR

MMR si stanovilo cíle, podle jejichž očekávaného naplnění jsou jednotlivé navrhované varianty analýzy hodnoceny. Vytyčenými cíli (resp. hodnotícími kritérii) dle MMR (dále jen „cíle MMR“) jsou<sup>120</sup>:

- a) zvýšení úrovně poskytovaných služeb klientům,
- b) zvýšení úrovně zabezpečení finančních prostředků klientů,
- c) vymezení základního právního rámce pro výkon činnosti,
- d) zpřehlednění údajů o poskytovatelích služeb,
- e) ochrana poctivých podnikatelů před nepoctivci, kteří neodvádí daně a poskytují klientům nepřesné informace,
- f) zpřehlednění údajů o realitních transakcích, posílení informační báze státu (statistiky, vývoj trhu),

---

<sup>118</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha, 2012. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/docs/Analýza.pdf>.

<sup>119</sup> Ibid., s 53 – 87.

<sup>120</sup> Ibid., s 55.

- g) posílení postavení slabší právní strany (zde myšleno klienta) v duchu nového kodexu občanského práva,
- h) unifikování i při zachování nesporně zdravého a pestrého konkurenčního přístupu poskytovatelů realitních služeb způsob a typu poskytování informací o předmětu realitního obchodu,
- i) podpora obecné ochrany spotřebitele, zvýšení důvěry spotřebitelů v tento obor a posílení povědomí o kontrolních mechanismech, které jej chrání.

#### 4.1.2 Stanovení vlastní množiny kritérií

##### *Hlavní cíle*

Jak již bylo uvedeno, hlavními problémy v oblasti poskytování realitních služeb, jsou nekvalifikovanost a neodbornost RK a jejich makléřů, poskytující nekvalitní služby a z toho plynoucí špatná pověst a neoblíbenost RK. Proto by dle názoru autora této práce k řešení přispělo primárně: **vyčištění trhu od nekvalitních RK a zavedení mechanismů, které spolehlivě zajistí stálou kvalitu a spektrum poskytovaných realitních služeb a zvýší prestiž realitního podnikání (dále jen „hlavní cíle“).**

Pro účely této práce je počet cílů MMR příliš rozsáhlý. Je tedy vhodné vytvořit užší množinu vlastních kritérií (sloučením nebo případným eliminováním), které budou pro potřeby této práce názornější:

Význam bodu a) z cílů MMR, tedy zvýšení úrovně poskytovaných služeb klientům je evidentní a jeho dosažení je jednou ze základních myšlenek výše uvedených hlavních cílů.

Bod b) z cílů MMR, tedy zvýšení úrovně zabezpečení finančních prostředků klientů není primárním problémem řešeným v rámci této práce. Dovolím si tvrdit, že skutečnost, že by finanční prostředky klientů byly špatně chráněny, není nikterak frekventovaně diskutovaným problémem. Většina klientů vyžaduje advokátní nebo notářskou úschovu finančních prostředků, které klienta chrání a řídí se speciálními zákony. Je však pravdou, že existují i realitní kanceláře, které úschovu finančních prostředků na svých bankovních účtech vyžadují, proto je vhodné tento požadavek zahrnout.

Bod c) z cílů MMR, tedy vymezení základního právního rámce pro výkon činnosti uvažujeme jako jeden ze základních prostředků, pro dosažení výše uvedených hlavních cílů.



Bod d) z cílů MMR, tedy zpřehlednění údajů o poskytovatelích služeb není majoritním problémem, který je řešený v rámci této práce, a ani si nemyslím, že významně zatěžuje trh poskytování realitních služeb. Zjištění informací o RK je možné z internetových realitních portálů, kde jsou RK povinné uvést kompletní identifikační údaje, se kterými může klient dále pracovat. Pokud by klient potřeboval detailnější informace, nalezne je ve veřejně dostupném obchodním rejstříku. Pokud jde o identifikaci makléře, vždy může klient požádat o předložení dokladu ohledně vztahu k dané RK, kterou se prokáže. Obsah tohoto bodu pro účely této práce neuvažujeme.

U bodu e) z cílů MMR, tedy ochrany poctivých podnikatelů před nepoctivci, kteří neodvádí daně a poskytují klientům nepřesné informace, jde o nastolení takových podmínek, které jejich dosažení umožní. Tedy hlavně o pročištění trhu od nepoctivců, jelikož ochrana poctivých podnikatelů bude zajištěna eliminací těch špatných.

Bod f) z cílů MMR, tedy zpřehlednění údajů o realitních transakcích, posílení informační báze státu (statistiky, vývoj trhu) není pro řešení námi stanoveného problému dle mého názoru významné, jeho význam zasahuje spíše do zájmů jiných sektorů, proto tento bod neuvažujeme.

Bod g) z cílů MMR, tedy posílení postavení slabší právní strany (zde myšleno klienta) v duchu nového kodexu občanského práva: Je obecně známo, že slabší strana je chráněna občanským kodexem a není mi známo, že by nový občanský kodex měl zásadně měnit logiku věci. Četnost toho, kdy tato práva bude klient nucen využít, souvisí opět s úspěšností dosažení výše uvedených hlavních cílů. Například hodnocení naplnění tohoto požadavku u varianty č. 2 (řešeno dále) při použití tohoto požadavku jako hodnotícího kritéria je: „Mírné zlepšení postavení klienta. Počet subjektů poskytujících službu klesne, trh se zpřehlední.“ Troufám si říci, že nevidím přímou souvislost ve věci úbytku ekonomických subjektů provozujících realitní činnost a zpřehledněním trhu v duchu kodexu nového občanského práva.

Bod h) z cílů MMR, tedy unifikování i při zachování nesporně zdravého a pestrého konkurenčního přístupu poskytovatelů realitních služeb způsobu a typu poskytování informací o předmětu realitního obchodu je nesporně žádoucím požadavkem s ohledem na stávající stav. Avšak je nutno podotknout, že možnost úspěšné realizace tohoto požadavku si vynucuje potřebu odborných znalostí také u provozovatelů realitní inzerce. Aby mohly RK patřičně inzerovat, je třeba, aby k tomu byly uzpůsobeny i inzertní portály (např. viz „prodej

družstevního bytu“ jako jedna z možností typu vlastnictví – daná problematika řešena v kapitole 3.1.16). Troufám si říci, že jakékoliv nově vzniklé právní předpisy závazné pro realitní podnikatele, by nebyly plně realizovatelné, pokud nebudou závazné i pro podnikatele v oblasti provozování realitních portálů.

Bod i) z cílů MMR, zmiňující podporu obecné ochrany spotřebitele, zvýšení důvěry spotřebitelů v tento obor a posilování povědomí o kontrolních mechanismech, které jej chrání, ve své první části textu tohoto požadavku, řeší již zmíněnou ochranu klienta, která je obsahem již bodu d). Je evidentní, že kontrolní mechanismy jsou pro naplnění obsahu výše uvedených hlavních cílů nezbytné.

V návaznosti na jednotlivé cíle MMR stanovíme pro potřeby této analýzy **vlastní hodnotící kritéria následovně:**

***a) Opatření pro zkvalitnění***

Opatření navrhované v rámci jednotlivých variant, vedoucí ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu.

***b) Kontrolní mechanismy***

Kontrolní mechanismy pro dlouhodobé udržení stavu dosažení výše uvedených hlavních cílů jsou velice důležité a pro hodnocení jednotlivých variant klíčové. Obsah jednotlivých variant může být sebe lepší, ale pokud jej nejsme schopni reálně docílit, je k ničemu.

***c) Efektivita kontrolních mechanismů***

Očekávaný souhrn důsledků jednotlivých opatření z hlediska efektivity, vzhledem k dosažení stanovených hlavních cílů<sup>121</sup>.

---

<sup>121</sup> viz. kapitola 4.1: Hlavní cíle.

## 4.2 ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH NAVRHOVANÝCH VARIANT ŘEŠENÍ MMR

V této kapitole je provedena analýza jednotlivých navrhovaných řešení MMR. Rozlišujeme právní formu podnikání, právní předpis a subjekt, které regulují vstup do podnikání a nutné podmínky, které je třeba pro výkon realitní činnosti splnit.

Na jednotlivé varianty analýzy MMR byly aplikovány vlastní hodnotící kritéria: opatření pro zkvalitnění, kontrolní mechanismy a efektivita kontrolních mechanismů, které jsou stanovené v kapitole 4.1.1.<sup>122</sup> U každé z variant je uvedeno hodnocení z hlediska předpokládané dosažení výše uvedených hlavních cílů<sup>123</sup>. Výsledky analýzy jsou formulovány ve formě tabulek u příslušných variant řešení.

### Navrhované varianty dle MMR:

#### 4.2.1 Nulová varianta

Princip nulové varianty spočívá v ponechání stávajícího neuspokojivého stavu bez jakýchkoli úprav. Vzhledem k tomu, že cílem je dosáhnout výše uvedených hlavních cílů<sup>124</sup>, tato varianta se jeví jako nevhodná, proto ji v souhrnném přehledu opomineme.<sup>125</sup> Shrnutí nulové varianty lze vidět v tabulce 4.

**Tabulka 4: Shrnutí nulové varianty po aplikaci vlastní množiny hodnotících kritérií**

<b>Právní forma podnikání</b>	volná živnost
<b>Vstup do podnikání regulován</b>	živnostenský zákon
<b>Regulující subjekt</b>	živnostenský úřad
<b>Nutné podmínky</b>	splnění všeobecných podmínek pro provozování živnosti
<b>Opatření pro zkvalitnění</b>	žádné změny

<sup>122</sup> Tyto jsou v tabulce označeny modrou barvou.

<sup>123</sup> viz. kapitola 4.1.2: Hlavní cíle.

<sup>124</sup> viz. kapitola 4.1.2: Hlavní cíle.

<sup>125</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha, 2012. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/docs/Analyza.pdf>, s 56.

Kontrolní mechanismy	-
Efektivita kontrolních mechanismů	-
Hodnocení	nevhodná

#### 4.2.2 Varianta č. 1 – Úprava stávajících právních předpisů

Princip varianty 1 spočívá v úpravě živnostenského zákona ve smyslu **přesunu realitní činnosti do vázaných živností**. Nepředpokládá se vznik zvláštního právního předpisu upravujícího samotný vývoj činnosti. Regulační prvek u této varianty je na samotném **vstupu subjektu do podnikání**, podmíněné doložením odborné způsobilosti.<sup>126</sup>

*Prokázání odborné způsobilosti:*<sup>127</sup>

- doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právního nebo stavebního směru
- střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v realitní činnosti
- doklad o dílčí kvalifikaci pro činnost samostatného obchodníka s realitami podle zvl. právního předpisu (zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů)

Zde nastává problém jednorázového prokázání odborné způsobilosti. To nemůže garantovat budoucí kvalitu poskytovaných služeb, pouze zvyšuje pravděpodobnost tohoto jevu. Dalším faktorem je to, že jednorázové podmínky je možno obejít (pro provoz činnosti využije podnikatel osoby, která vstupní podmínky splňuje, ale sám potom činnost vykonávat nebude, atp.). Dále je velkou otázkou, jakého směru by vhodný kvalifikovaný člověk měl být? Problematika potřebných schopností makléře je naznačena v kapitole 3.1.10. Jednoduše řečeno: jeden obor z výše uvedených většinou nestačí. **Jedinou státní vysokou školou, která má ve svém studijním programu komplexní vzdělání, vhodné pro výkon realitní činnosti je Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství**, aktuálně pouze jako

<sup>126</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha, 2012. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/docs/Analyza.pdf>, s 58.

<sup>127</sup> Ibid., s 58.

magisterský navazující program<sup>128</sup>. Ze shrnutí varianty č. 1, zobrazeného v tabulce 5, vyplývá, že tato varianta je **nehodná**.

**Tabulka 5: Shrnutí varianty č. 1 po aplikaci vlastní množiny hodnotících kritérií**

<b>Právní forma podnikání</b>	vázaná živnost
<b>Vstup do podnikání regulován</b>	živnostenský zákon
<b>Regulující subjekt</b>	živnostenský úřad
<b>Nutné podmínky</b>	Pro získání živnosti je nutné prokázání odborné způsobilosti.
<b>Opatření pro zkvalitnění</b>	pouze regulace vstupu
<b>Kontrolní mechanismy</b>	žádný
<b>Efektivita kontrolních mechanismů</b>	Jednorázové vstupní podmínky nejsou zárukou dlouhodobé budoucí kvality poskytovaných služeb.
<b>Hodnocení</b>	<b>nehodná</b>

#### 4.2.3 Varianta č. 2 – Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“ bez změny úpravy živnostenského zákona

Řešení ve smyslu varianty č. 2 navrhuje vznik speciálního zákona o realitním podnikání bez změny živnostenského zákona. Realitní činnost **zůstane jako živnost volná**, tedy vstup do podnikání podmíněn pouze splněním všeobecných podmínek (viz kapitola 3.5.1.). Provoz činnosti je **podmíněn speciálním právním předpisem**.<sup>129</sup>

Navrhovaná opatření:<sup>130</sup>

- Vytvoření registru podnikatelů působících v realitním oboru a nastavení parametrů pro zápis. Registr bude vedený orgánem státní správy, v jehož působnosti bude agenda realitního podnikání. Základním účelem registru je ověřování podmínek nutných pro výkon profese a následná evidence subjektů podnikajících v tomto oboru.

<sup>128</sup> Bakalářský studijní program se připravuje.

<sup>129</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha, 2012. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/docs/Analyza.pdf>, s 70 – 71.

<sup>130</sup> Ibid., s 71.

- Nastolení podmínek pro registraci podnikatelského subjektu: ohlášená živnost, provedený zápis do živnostenského rejstříku, písemná žádost o zařazení do speciálního registru s podmínkou výše uvedeného **prokázání odborné způsobilosti**.
- **Opatření pro zkvalitnění:**
  - a) vymezení základního rozsahu zprostředkování ve smyslu standardu obvyklých poskytovaných služeb viz kapitola 3.2 – typový realitní případ,
  - b) úprava způsobu nakládání s finančními prostředky klientů,
  - c) zákonné pojištění profesní odpovědnosti za škodu,
  - d) dohled nad dodržováním stanovených podmínek pod hrozbou sankce.

Kontrolní orgán bude kontrolovat podmínky pro výkon této profese a bude vést následnou evidenci podnikatelů v oboru. V případě nedodržování předpisů stanovených dle zvláštního právního předpisu může být živnostenským úřadem pozastaveno nebo zrušeno živnostenské oprávnění.<sup>131</sup> Ze shrnutí varianty č. 2, zobrazeného v tabulce 6, vyplývá, že tato varianta je **vhodná**.

**Tabulka 6: Shrnutí varianty č. 2 po aplikaci vlastní množiny hodnotících kritérií**

<b>Právní forma podnikání</b>	volná živnost
<b>Vstup do podnikání regulován</b>	speciální právní předpis
<b>Regulující subjekt</b>	Nově vzniklý registr realitních podnikatelů vedený správním orgánem a agenda.
<b>Nutné podmínky</b>	Pro výkon profese, je nutné prokázání odborné způsobilosti.
<b>Opatření pro zkvalitnění</b>	Právní předpis bude obsahovat: vymezení základního rozsahu zprostředkování, úprava způsobu nakládání s fin. prostředky klientů, zákonné pojištění profesní odpovědnosti.
<b>Kontrolní mechanismy</b>	Kontrolní orgán státní správy bude dohlížet na výkon činnosti, v případě nedodržování předpisů možnost pozastavení nebo zrušení živnosti.
<b>Efektivita kontrolních mechanismů</b>	Vstupní podmínky stejně jako varianta č. 1. Důležitá je dlouhodobá kontrola, je nutné, aby byla prováděna odborníky na realitní činnost, jinak nemusí mít požadovaný efekt. Díky hrozbě sankcí vedoucích až k pozastavení nebo zrušení živnosti je očekávána velká motivace tyto dodržovat.
<b>Hodnocení</b>	<b>vhodná</b>

<sup>131</sup> Ibid., s 75 – 76.

#### 4.2.4 Varianta č. 3 – Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“ – vymezení mimo živnostenský zákon

Myšlenkou varianty č. 3 je zařazení oboru realitní činnosti mezi obory specifikované v § 3 odst. 3 ŽIVNZ, které nejsou považovány za živnost, odpadá tedy povinnost ohlášení na živnostenském úřadě. Registraci subjektů provádí příslušný správní orgán. Úprava veškerých podmínek pro vstup a výkon činnosti ve zvláštním právním předpisu. Podmínky pro získání a provoz obdobné jako u varianty č. 2.<sup>132</sup>

Rozdíl nastává při porušení povinností daných zákonem, ty nelze řešit odebráním nebo pozastavením živnosti. Je navržen systém přestupků a správních deliktů, který je obsahem daného právního předpisu.<sup>133</sup> Ze shrnutí varianty č. 3, zobrazeného v tabulce 7, vyplývá, že tato varianta je **vhodná**.

**Tabulka 7: Shrnutí varianty č. 3 po aplikaci vlastní množiny hodnotících kritérií**

<b>Právní forma podnikání</b>	není živností
<b>Vstup do podnikání regulován</b>	speciální právní předpis
<b>Regulující subjekt</b>	příslušný správní orgán
<b>Nutné podmínky</b>	Pro výkon profese je nutný souhlas příslušného orgánu, je nutné prokázání odborné způsobilosti.
<b>Opatření pro zkvalitnění</b>	Právní předpis bude obsahovat: vymezení základního rozsahu zprostředkování, úprava způsobu nakládání s fin. prostředky klientů, zákonné pojištění profesní odpovědnosti.
<b>Kontrolní mechanismy</b>	Správní orgán (příp. komora) bude dohlížet na výkon činnosti, v případě nedodržování předpisů navržen systém přestupků a deliktů.
<b>Efektivita kontrolních mechanismů</b>	Důležitá je dlouhodobá kontrola, je nutné, aby byla prováděna odborníky na realitní činnost. Díky hrozbě sankcí vedoucích až k zákazu činnosti při porušení předpisů je očekávána velká motivace tyto dodržovat.
<b>Hodnocení</b>	<b>vhodná</b>

<sup>132</sup> Ibid., s 78.

<sup>133</sup> Ibid., s 80.

#### 4.2.5 Varianta č. 4 – Úprava živnostenského zákona (vázaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“

Návrhem je upravení živnostenského zákona<sup>134</sup> ve smyslu **přesunu realitní činnosti mezi živnostmi vázané** s nastavením zvláštních podmínek pro provozování, spočívajících v prokázání odborné způsobilosti, uvedené v kapitole 4.2.3. **Speciální právní předpis by upravoval samotný výkon činnosti**, nikoliv parametry pro vstup subjektů do oboru. Ve srovnání s variantou č. 2 není nutné zřizovat speciální registr realitních podnikatelů, tuto evidenci by v tomto případě realizovaly příslušné živnostenské úřady.<sup>135</sup>

Jelikož není třeba, aby speciální právní předpis upravoval vstup subjektů do oboru, zákon o realitním podnikání by se zaměřoval primárně na opatření pro zkvalitnění poskytovaných služeb, uvedených v kapitole 4.2.3. Ze shrnutí varianty č. 4, zobrazeného v tabulce 8, vyplývá, že tato varianta je **vhodná**.

**Tabulka 8: Shrnutí varianty č. 4 po aplikaci vlastní množiny hodnotících kritérií**

<b>Právní forma podnikání</b>	vázaná živnost
<b>Vstup do podnikání regulován</b>	živnostenský zákon
<b>Regulující subjekt</b>	živnostenský úřad (seznam realitních podnikatelů)
<b>Nutné podmínky</b>	Pro získání živnosti je nutné prokázání odborné způsobilosti.
<b>Opatření pro zkvalitnění</b>	Právní předpis bude obsahovat: vymezení základního rozsahu zprostředkování, úprava způsobu nakládání s fin. prostředky klientů, zákonné pojištění profesní odpovědnosti.
<b>Kontrolní mechanismy</b>	Kontrolní orgán státní správy bude dohlížet na výkon činnosti, v případě nedodržování předpisů možnost pozastavení nebo zrušení živnosti.
<b>Efektivita kontrolních mechanismů</b>	Vstupní podmínky stejně jako varianta č. 1. Důležitá je dlouhodobá kontrola, je nutné, aby byla prováděna odborníky na realitní činnost, jinak nemusí mít požadovaný efekt. Díky hrozbě sankcí vedoucích až k pozastavení nebo zrušení živnosti je očekávána velká motivace tyto dodržovat.
<b>Hodnocení</b>	<b>vhodná</b>

<sup>134</sup> ŽIVNZ.

<sup>135</sup> Ibid., s 82.



#### 4.2.6 Varianta č. 5 – Úprava živnostenského zákona (koncesovaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“

Návrh dle varianty č. 5 je upravit živnostenský zákon ve smyslu **zařazení realitní činnosti mezi živnosti koncesované**. Obdobně jako u variant č. 1 a č. 4 bude řešen vstup subjektů do podnikání živnostenským zákonem, včetně požadavků na odbornou způsobilost, uvedených v kapitole 4.2.3. Samotný výkon činnosti bude upraven ve zvláštním právním předpisu. Pro udělení koncese je obvyklé, že se kromě živnostenského úřadu vyjadřuje také příslušný orgán státní správy, jehož vyjádřením je živnostenský úřad vázán.<sup>136</sup>

Získání koncese podmíněno prokázáním odborné způsobilosti na základě:<sup>137</sup>

- dokladu prokazujícího vysokoškolské vzdělání ekonomického, právnického nebo stavebního směru,
- střední vzdělání s maturitní zkouškou a 2 roky praxe v realitní činnosti,
- dokladu o dílčí kvalifikaci pro činnost samostatného obchodníka s realitami podle zvl. právního předpisu (zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů) plus 1 rok praxe v oboru.

Opět platí stejně, jako u varianty č. 4: jelikož není třeba, aby speciální právní předpis upravoval vstup subjektů do oboru, zákon o realitním podnikání by se zaměřoval primárně na opatření pro zkvalitnění poskytovaných služeb, uvedených v kapitole 4.2.3. Ze shrnutí varianty č. 5, zobrazeného v tabulce 9, vyplývá, že tato varianta je **vhodná**.

---

<sup>136</sup> Ibid., s 84.

<sup>137</sup> Ibid., s 86.

**Tabulka 9: Shrnutí varianty č. 5 po aplikaci vlastní množiny hodnotících kritérií**

<b>Právní forma podnikání</b>	živnost koncesovaná
<b>Vstup do podnikání regulován</b>	živnostenský zákon
<b>Regulující subjekt</b>	živnostenský úřad
<b>Nutné podmínky</b>	Pro získání koncese je nutný souhlas příslušného správního orgánu a je nutné prokázání odborné způsobilosti.
<b>Opatření pro zkvalitnění</b>	Právní předpis bude obsahovat: vymezení základního rozsahu zprostředkování, úprava způsobu nakládání s fin. prostředky klientů, zákonné pojištění profesní odpovědnosti
<b>Kontrolní mechanismy</b>	Kontrolní orgán státní správy bude dohlížet na výkon činnosti, v případě nedodržování předpisů možnost pozastavení nebo zrušení živnosti.
<b>Efektivita kontrolních mechanismů</b>	Vstupní podmínky obdobně jako u var. 1 jsou však přísnější. Důležitá je dlouhodobá kontrola. Je nutné, aby byla prováděna odborníky na realitní činnost, jinak nemusí mít požadovaný efekt. Díky hrozbě sankcí vedoucích až k pozastavení nebo zrušení živnosti je očekávána velká motivace je dodržovat.
<b>Hodnocení</b>	<b>vhodná</b>

### 4.3 SOUHRNNÝ PŘEHLED A VYHODNOCENÍ ANALÝZY JEDNOTLIVÝCH ŘEŠENÍ

Pro potřeby této práce bylo vhodné vytvořit ucelený přehled všech variant navrhovaných MMR, tento přehled je vyobrazený v tabulce 10.

Na jednotlivé varianty analýzy MMR byly aplikovány vlastní hodnotící kritéria, stanovené v kapitole 4.1.1.<sup>138</sup> Ty je možné vidět ve druhé polovině tabulky 10.

Na konci tabulky 10 je vyobrazeno hodnocení jednotlivých variant z hlediska předpokládaného dosažení výše uvedených hlavních cílů<sup>139</sup>.

<sup>138</sup> Tyto jsou v tabulce označeny modrou barvou.

<sup>139</sup> viz. kapitola 4.1.2: Hlavní cíle.

**Tabulka 10: Přehled jednotlivých variant navrhovaných MMR po aplikaci vlastní množiny hodnotících kritérií**

Přehled jednotlivých variant navrhovaných MMR <sup>140</sup>					
	Varianta č. 1	Varianta č. 2	Varianta č. 3	Varianta č. 4	Varianta č. 5
<b>Právní forma podnikání</b>	vázaná živnost	volná živnost	není živností	vázaná živnost	živnost koncesovaná
<b>Předpis pro regulaci</b>	živnostenský zákon	speciální právní předpis	speciální právní předpis	živnostenský zákon	živnostenský zákon
<b>Regulující subjekt</b>	živnostenský úřad	nově vzniklý registr realitních podnikatelů vedený správním orgánem a agenda	příslušný správní orgán	živnostenský úřad (seznam realitních podnikatelů)	živnostenský úřad
<b>Nutné podmínky</b>	pro získání živnosti je nutné prokázání odborné způsobilosti	pro výkon profese, je nutné prokázání odborné způsobilosti	pro výkon profese je nutný souhlas příslušného orgánu, je nutné prokázání odborné způsobilosti	pro získání živnosti je nutné prokázání odborné způsobilosti	pro získání koncese je nutný souhlas příslušného správního orgánu a je nutné prokázání odborné způsobilosti a předpokladů k výkonu

<sup>140</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha, 2012. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/docs/Analyza.pdf>, s 56 – 87.

Aplikace vlastních hodnotících kritérií uvedených v kapitole 4.1.1 na jednotlivé varianty řešení					
	Varianta č. 1	Varianta č. 2	Varianta č. 3	Varianta č. 4	Varianta č. 5
<b>Opatření pro zkvalitnění</b>	přímé opatření nejsou	Právní předpis bude obsahovat: vymezení základního rozsahu zprostředkování, úprava způsobu nakládání s fin. prostředky klientů, zákonné pojištění profesní odpovědnosti	právní předpis bude obsahovat: vymezení základního rozsahu zprostředkování, úprava způsobu nakládání s fin. prostředky klientů, zákonné pojištění profesní odpovědnosti	právní předpis bude obsahovat: vymezení základního rozsahu zprostředkování, úprava způsobu nakládání s fin. prostředky klientů, zákonné pojištění profesní odpovědnosti	právní předpis bude obsahovat: vymezení základního rozsahu zprostředkování, úprava způsobu nakládání s fin. prostředky klientů, zákonné pojištění profesní odpovědnosti
<b>Kontrolní mechanismy</b>	žádný	kontrolní orgán státní správy bude dohlížet na výkon činnosti, v případě nedodržování předpisů možnost pozastavení nebo zrušení živnosti	správní orgán (příp. komora) bude dohlížet na výkon činnosti v případě nedodržování předpisů navržen systém přestupků a deliktů	kontrolní orgán státní správy bude dohlížet na výkon činnosti, v případě nedodržování předpisů možnost pozastavení nebo zrušení živnosti	kontrolní orgán státní správy bude dohlížet na výkon činnosti, v případě nedodržování předpisů možnost pozastavení nebo zrušení živnosti
<b>Efektivita kontrolních mechanismů</b>	Jednorázové vstupní podmínky nejsou zárukou dlouhodobé budoucí kvality poskytovaných služeb	Vstupní podmínky stejně jako varianta č. 1. Důležitá je dlouhodobá kontrola, je nutné, aby byla prováděna odborníky na realitní činnost, jinak nemusí mít požadovaný efekt. Díky hrozbě sankcí vedoucích až k pozastavení nebo zrušení živnosti je očekávána velká motivace je dodržovat.	Důležitá je dlouhodobá kontrola, je nutné, aby byla prováděna odborníky na realitní činnost. Díky hrozbě sankcí vedoucích až k zákazu činnosti při porušení předpisů je očekávána velká motivace je dodržovat.	Vstupní podmínky stejně jako varianta č. 1. Důležitá je dlouhodobá kontrola, je nutné, aby byla prováděna odborníky na realitní činnost, jinak nemusí mít požadovaný efekt. Díky hrozbě sankcí vedoucích až k pozastavení nebo zrušení živnosti je očekávána velká motivace je dodržovat.	Vstupní podmínky obdobně jako u var. 1, jsou však přísnější. Důležitá je dlouhodobá kontrola, je nutné, aby byla prováděna odborníky na realitní činnost, jinak nemusí mít požadovaný efekt. Díky hrozbě sankcí vedoucích až k pozastavení nebo zrušení živnosti je očekávána velká motivace je dodržovat.
<b>Hodnocení</b>	nehodná	vhodná	vhodná	vhodná	vhodná

Všechny z variant MMR (krom nulové varianty) pracují se dvěma základními myšlenkami a ty různě kombinují. Jsou jimi:

- a) Legislativní úprava pro vstup do podnikání – tato úprava má omezit možnost podnikání těm subjektům, které nevyhovují z důvodů nedostatečné kvalifikace jako vstupních předpokladů. Tím se očekává nepřímé ovlivnění kvality poskytovaných realitních služeb a to vyčištěním trhu od nekvalifikovaných.
- b) Vznik speciálního právního předpisu, který bude specifikovat obsah realitní činnosti a obstará přímé zkvalitnění poskytovaných služeb. Obsahem právního předpisu jsou závazná práva a povinnosti realitních podnikatelů, specifikujících standardy činnosti, odpovědnost za škody, atp. Jeho zavedením se díky hrozbám sankcemi, při jeho porušení, očekává kladné působení na kvalitu poskytovaných služeb.

Jak je patrné z tabulky 10, varianta č. 1 uvažuje pouze jednorázovou vstupní kontrolu pro získání živnosti, a proto je nevhodná a pravděpodobně by nepřispěla ke zlepšení stávající situace. Varianty č. 2 – 5 pracují s kombinacemi výše uvedených myšlenek a liší se použitou formou. Nelze tedy s jistotou říci, která varianta je nejvhodnější, jelikož je mnoho dalších hodnotících faktorů (režijní náročnost, finanční náročnost, časová náročnost, požadovaná míra integrace s jinými odvětvími, atd.), všechny z nich jsou však vhodné.

#### **4.4 OFICIÁLNĚ VYBRANÁ VARIANTA PRO ZPRACOVÁNÍ**

Na jednání hospodářského výboru Poslanecké sněmovny PČR dne 10. 10. 2012 bylo mimo jiné odsouhlaseno, aby Ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo legislativní návrh zákona dle znění 2. varianty řešení návrhu.<sup>141</sup>

---

<sup>141</sup> Asociace realitních kanceláří [online]. 2013 [cit 2013-03-31]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz>.

## 5 ALTERNATIVA K NAVRHOVANÝM ŘEŠENÍM

Z analýzy MMR je patrný evidentní záměr posunout realitní činnost správným směrem. Ať už bude realizována jakákoliv z variant, je velká šance, že se situace oproti stávajícímu stavulepší.

### 5.1 PRO INSPIRACI DO JINÉHO OBORU

Jako autor této práce bych si dovolit podotknout možnou příležitost inspirovat se v jiném oboru – v oboru cestovního ruchu.

Autorovou myšlenkou je inspirovat se modelem: **cestovní agentura** versus **cestovní kancelář**. Rozdíl podle názvu není znát, přitom je značný, právní předpisy pro výkon těchto činností najdeme v zákoně č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu.

Provoz cestovní agentury je z hlediska ŽIVNZ volná živnost<sup>142</sup>, naopak cestovní kancelář je podmíněná koncesí<sup>143</sup>. Z výše uvedeného zákona č. 159/1999 Sb., vyplývají rozdíly: cestovní agentura má omezené portfolio služeb, nesmí prodávat zájezdy, může je pouze zprostředkovávat, nemusí být pojištěna a neručí za průběh zájezdů. Naopak cestovní kancelář může poskytovat široké spektrum služeb, avšak za celý průběh zájezdů odpovídá, musí být pojištěna atp.

### 5.2 REALITNÍ AGENTURY A REALITNÍ KANCELÁŘE

Výše uvedený fungující model cestovních agentur a kanceláří by bylo možné aplikovat i na realitní činnost.

#### *Realitní agentura*

Realitní agentury by byla živností volnou a hrála by roli pouhého zprostředkovatele bez jakékoli odpovědnosti. Klient by dostal pouze nejužší spektrum služeb směřující k nabytí poptávaných práv. Ovšem bez jakýchkoli záruk. Výše provize by byla o poznání nižší než u

---

<sup>142</sup> Příloha č. 4 k ŽIVNZ.

<sup>143</sup> Příloha č. 3 k ŽIVNZ.

realitních kancelářích. Nárok na provizi by měla realitní agentura až ve chvíli, kdy by došlo k naplnění podstaty zprostředkování (až za výsledek činnosti)<sup>144</sup>.

### ***Realitní kancelář***

Realitní kancelář by byla živností např. koncesovanou (nebo i jinou – forma není pro ideu rozhodující) s povinným základním kapitálem např. 2 miliony Kč. To by mělo za následek snížení pravděpodobnosti, že by se do odpovědné pozice v realitní kanceláři dostal někdo s nedostatečnou kvalifikovaností.

Realitní kancelář by odpovídala za svoje makléře. Pokud by makléř způsobil škodu, odpovědnost by nesla jemu nadřazená realitní kancelář. Toto by mělo za následek snahu o spolupráci pouze s opravdovými odborníky a očekávané jsou z tohoto důvodu i dobrovolné certifikace a vzdělávací kurzy zajišťované realitními kancelářemi pro své makléře.

Klient, který se obrátí na realitní kancelář, by dostal kompletní realitní služby, spojené s nabytím práv k poptávané nemovitosti, poradenství atp., včetně veškerých záruk (včetně odpovědnosti), že se obchodní případ zrealizuje v jeho prospěch.

**Provize by byla za odvedené služby, nikoliv za zprostředkování**, tím by odpadla nutnost platit neúspěšné případy<sup>145</sup> a dal by se očekávat pokles její výše oproti nynějším sazbám. Za široké spektrum poskytnutých služeb by však realitní kancelář byla odměněna vyšší provizí než realitní agentura.

---

<sup>144</sup> Problematika zprostředkování viz kap. 3.1.6.

<sup>145</sup> Problematika provizí řešena v kapitole 3.1.8.

## 6 ZÁVĚR

Cílem práce bylo provést analýzu dosavadního vývoje v oblasti zprostředkování obchodu s nemovitostmi po roce 1989 a popsat současný stav. Z tohoto hlediska byla práce zaměřená zejména na stávající kvalitu poskytovaných realitních služeb, s tím spojené nedostatky v kvalifikaci, vzdělávání a etice realitních makléřů a panující všeobecnou neoblíbenost a špatnou pověst realitních kanceláří.

Při řešení vedoucích ke splnění výše uvedených cílů se objevila potřeba nastínit historický vývoj po roce 1948, který s dnešní situací souvisí. Dále bylo třeba rozlišovat základní pojmy používané v realitní praxi, pro možnou budoucí standardizaci realitních služeb naznačit, jak probíhá typový realitní případ. Pro analýzu a řešení těchto úkolů jsem z části využil znalosti a zkušenosti z vlastní tříleté realitní praxe v pozici realitního makléře ve společnosti DVOŘÁK REALITY, s.r.o.

Dalšími cíli této práce bylo analyzovat a vyhodnotit jednotlivé varianty řešení navrhané Ministerstvem pro místní rozvoj pro zkvalitnění služeb v oblasti realitní činnosti a posoudit jejich dopad na další vývoj v této oblasti. Pro tuto problematiku bylo nutné nastínit stávající legislativní úpravy a další možnosti.

Analýzou, provedenou v této práci se potvrdila hypotéza stanovená za začátku této práce, že aktuální situace na trhu poskytování realitních služeb je nevyhovující. Na vině je absence jakékoli právní úpravy realitní činnosti, trh v Česku je lidově řečeno divoký. Je přesycený, lze narazit na neprofesionální realitní kanceláře a jejich nekvalifikované makléře, které dělají špatné jméno realitnímu oboru.

Návrhy variant řešení zpracované v analýze Ministerstvem pro místní rozvoj byly analyzovány a vyhodnoceny na základě vlastních množiny hodnotících kritérií, kterými byly *souhrn opatření pro zkvalitnění*, které znázorňují opatření navrhané jednotlivými variantami, mající vést k zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu. Dále *kontrolní mechanismy*, které mají za cíl dlouhodobé udržení cílového vyhovujícího stavu a *efektivita kontrolních mechanismů*, znázorňující očekávaný dopad na budoucí vývoj.

Jednotlivé výsledky analýzy byly pro názornost souhrnně zobrazeny v přehledové tabulce. Variantám bylo na konci této tabulky uděleno hodnocení z hlediska předpokládaného dosažení zlepšení aktuální situace. Ukázalo se, že vhodné navrhané varianty dle MMR kombinují myšlenky jednorázové kontroly při vstupu do podnikání a zavedení předpisu, který



by měl zajistit stálou vyšší kvalitu poskytovaných realitních služeb, jejich standardizaci, zvýšení úrovně etiky v realitním oboru a také zvýšení prestiže oboru, varianty č. 2 – 5 jsou obdobné a vhodné a liší se pouze použitou formou. Varianta č. 1 s pouhou jednorázovou vstupní kontrolou do oboru byla dle autora očekávání nevhodná.

Správnost provedené analýzy se potvrdila, jelikož na jednání hospodářského výboru Poslanecké sněmovny PČR dne 10. 10. 2012 bylo odsouhlaseno, aby Ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo legislativní návrh zákona dle znění 2. varianty řešení návrhu.

Jako přidaná hodnota k analýze byla navržena i alternativa k již zmíněným řešením MMR. Ta spočívá v možné segmentaci trhu poskytování realitních služeb ve smyslu analogie k cestovním kancelářím a cestovním agenturám, tedy v možném rozdělení podnikatelských subjektů v tomto oboru na realitní kanceláře a realitní agentury, kde každá má svoje spektrum poskytovaných služeb a garancí, tedy i klientů. I tato zmíněná vize je však podmíněna funkčními legislativními úpravami, proto jsou v této chvíli tendence zavedení opatření ve smyslu varianty č. 2 jistě krok správným směrem.

## 7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### 7.1 KNIŽNÍ PUBLIKACE

- [1] KRAUS, Jiří a Věra PETRÁČKOVÁ. *Akademický slovník cizích slov: [A-Ž]*. Praha: Academia, 2001, 834 s. ISBN 80-200-0982-5. s 406.
- [2] PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ. *Pozemkové právo*. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 400 s. ISBN 80-210-3238-3. s. 113 - 115.
- [3] TETŘEVOVÁ, Liběna. *Veřejná ekonomie I: kombinované studium*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002, 110 s. ISBN 80-7194-473-4.
- [4] THOMPSON, Mel. *Přehled etiky*. Vyd. 1. Praha: Portál, 2004, 167 s. ISBN 80-7178-806-6.

### 7.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [5] Nařízení vlády č. 278/2008 Sb.
- [6] Zákon č. 130/2008 Sb., novela živnostenského zákona
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [8] Zákon č.141/1950 Sb., občanský zákoník
- [9] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 118/1948 Sb., o organizaci velkoobchodní činnosti a o znárodnění velkoobchodních podniků
- [12] Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy
- [13] Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů včetně příloh

### 7.3 INTERNETOVÉ ZDROJE

- [15] <http://www.arkcr.cz>
- [16] <http://www.bezrealitky.cz/>

- [17] <http://www.bez-rk.cz/>
- [18] <http://www.ckrk.cz>
- [19] <http://www.csq-cert.cz/>
- [20] <http://cu.vse.cz/certifikovany-realitni-makler/>
- [21] <http://www.czech-franchise.cz>
- [22] <http://www.czso.cz>
- [23] <http://www.immo2.cz>
- [24] <http://www.mindbridge.cz>
- [25] <http://www.nechcemerealitku.cz/>
- [26] <http://www.realitka-zdarma.cz/>
- [27] <http://www.realitkyne.cz/>
- [28] <http://www.realitnikomora.cz>
- [29] <http://www.reality-bezprovize.cz/>
- [30] [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)
- [31] <http://www.remax-czech.cz>
- [32] <http://www.stoprealitkam.cz>
- [33] <http://www.sreality.cz>
- [34] <https://www.vutbr.cz/usi/certifikacni-organ>

#### **7.4 AKADEMICKÉ PRÁCE**

[35] DVOŘÁK, Miroslav. *Realitní a související judikatura*. Brno. 2011. Diplomová práce. 121 s., 13 s. příl. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, vedoucí práce prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

[36] DVOŘÁK, M. *Smluvní vztahy a jejich zajištění v realitní činnosti*. Brno, 2009. Balakářská práce. s. 88. Vysoká škola aplikovaného práva. Vedoucí práce JUDr. Lenka Dobešová, Ph.D.,

[37] KIŠ, M. *Činnost realitního makléře v praxi*. Brno, 2011. Diplomová práce. s. 104. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

[38] Zejda, Jiří. *Výkon realitní činnosti*. Brno, 2012. Diplomová práce. 81 s., 49 s. příloh. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství v Brně. Vedoucí práce: prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

## 8 PŘÍLOHY

Příloha 1: Etický kodex realitního makléře – člena ARK ČR.<sup>146</sup>

Příloha 2: Rozsah služeb realitní kanceláře – člena ARK ČR při zprostředkování prodeje.<sup>147</sup>

Příloha 3: Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouva o uložení finančních prostředků.<sup>148</sup>

---

<sup>146</sup> Asociace realitních kanceláří [online]. 2013 [cit 2013-04-02]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz>.

<sup>147</sup> Asociace realitních kanceláří [online]. 2013 [cit 2013-04-02]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz>.

<sup>148</sup> STANOEVOVÁ, Jitka. *Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouva o uložení finančních prostředků*. 2013.

## **8.1 PŘÍLOHA 1: ETICKÝ KODEX REALITNÍHO MAKLÉŘE – ČLENA ARK ČR**

Přílohou č. 1 je etický kodex realitního makléře – člena ARK ČR:

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

- 1) Realitní makléř jedná při své činnosti vždy kvalifikovaným způsobem, čestně, v souladu s dobrými mravy, stanovami Asociace realitních kanceláří České republiky a platnými právními normami České republiky.
- 2) Realitní makléř svým jednáním nepoškodí oprávněné zájmy a práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílů z důvodů rasových, náboženských, národnostních, politických či jim podobných.
- 3) Realitní makléř volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch svého klienta.
- 4) Realitní makléř nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit důvěrné informace (běžně nedostupné) klientem poskytnuté, a to ani po ukončení spolupráce.
- 5) Realitní makléř je povinen zachovat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech, a to i po jejich ukončení. Povinnosti mlčenlivosti založené tímto etickým kodexem může realitního makléře zprostit orgán asociace pro účely řízení zahájeného před tímto orgánem dle stanov Asociace realitních kanceláří České republiky.
- 6) Realitní makléř spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci realitní makléř realitního makléře úmyslně nepoškodí, respektuje zásady dobré spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
- 7) Realitní makléř nerealizuje obchodní nabídky vlastní nebo členů své rodiny (osob blízkých), či vlastní firmy, pokud s touto skutečností klienta neseznámí.
- 8) Realitní makléř jedná vždy ve prospěch firmy, kterou reprezentuje.
- 9) Realitní makléř svým vystupováním vždy reprezentuje firmu, Asociaci realitních kanceláří České republiky, a tím i svoji osobnost.
- 10) Realitní makléř si je vědom své odpovědnosti v procesu obchodování s nemovitostmi, a proto se neustále zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.

## **8.2 PŘÍLOHA 2: ROZSAH SLUŽEB REALITNÍ KANCELÁŘE – ČLENA ARK ČR**

Přílohou č. 2 je rozsah služeb realitní kanceláře – člena ARK ČR při zprostředkování prodeje:

„Realitní kancelář je připravena a schopna zajistit služby dle tohoto materiálu“ (Týká se úkonů RK v rámci sjednané provize u tzv. „exkluzivních zakázek“):

### 1. Nábor zakázky:

- vstupní prohlídka nemovitosti
- sepsání zprostředkovatelské smlouvy
- posouzení reálné tržní ceny
- převzetí podkladů potřebných k prodeji od klienta

### 2. Příprava zakázky:

- prověření podkladů předaných klientem z běžně dostupných zdrojů
- zpracování textových a grafických výstupů (exposé, podklady pro inzerci)

### 3. Realizace zakázky:

- nabídka nemovitosti
- organizace prohlídky nemovitostí
- průběžná komunikace s klientem
- blokace nabídky nemovitosti
- příprava podkladů pro kupní smlouvu nebo smlouvu jí obdobnou
- asistence u kupní smlouvy nebo smlouvy jí obdobné, sepsané k takovému úkonu oprávněnou osobou
- vypořádání kupní ceny, je-li tak sjednáno
- doručování smluv na katastrální úřad, je-li tak sjednáno

### **8.3 PŘÍLOHA 3: SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY A SMLOUVA O ULOŽENÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ**

Přílohou č. 3 je Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouva o uložení finančních prostředků:

#### **Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouva o uložení finančních prostředků**

sjednaná níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními účastníky:

1. prodávající

dále jako „budoucí prodávající“ na straně jedné

2. kupující

dále jako „budoucí kupující“ na straně druhé

3. advokát

dále jen „advokát“ na straně třetí

t a k t o :

**Část A.**

Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují uzavřít mezi sebou nejpozději do 8. 3. 2012 kupní smlouvu, kterou budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu předmětné nemovitosti (čl. I., II. část A smlouvy) za níže uvedených podmínek (stanovených níže v samotné budoucí kupní smlouvě).

začátek textu budoucí kupní smlouvy -----

#### ***Kupní smlouva***

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními účastníky:

1. prodávající

dále jako „prodávající“ na straně jedné

2. kupující



dále jako „kupující“ na straně druhé

t a k t o :

#### I.

Prodávající prohlašuje, že je na základě smlouvy ze dne 23.10.2008 vlastníkem těchto nemovitostí v k.ú. Židenice, obec Brno:

- Bytová jednotka č. 4067/13 v budově [č.p. 4067](#) část obce Židenice, způsob využití bytový dům postavené na pozemku p.č. 8333 zapsaná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 8579 pro k.ú. Židenice, obec Brno.

- Podíl ve výši id. 32/1959 vzhledem k celku na společných částech budovy [č.p. 4067](#) část obce Židenice, způsob využití bytový dům postavené na pozemku p.č. 8333 zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. [6056](#) pro k.ú. Židenice, obec Brno vážící se k výše uvedené bytové jednotce.

- Podíl ve výši id. 32/1959 vzhledem k celku na pozemku p.č. 8333 zastavěná plocha a nádvoří zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. [6056](#) pro k.ú. Židenice, obec Brno vážící se k výše uvedené bytové jednotce.

#### II.

Bytová jednotka č. 4067/13 uvedená v čl. I. této smlouvy je byt ve třetím nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. I. této smlouvy.

#### III.

Prodávající prodává kupujícímu předmět převodu popsany v čl. I. a II. této smlouvy za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši 1.600.000,-- Kč, kupující předmět převodu popsany v I. a II. této smlouvy za uvedenou kupní cenu od prodávající kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

#### IV.

1. Kupní cenu 1.600.000,-- Kč je povinen kupující uhradit prodávající z úvěru poskytnutého mu ....., nejpozději do 21. 3. 2012 tak, že za ni zaplatí na účet číslo 000000-000000000000/0300 část mimořádné splátky ve výši 1.600.000,-- Kč hypotéčního úvěru poskytnutého prodávající Hypotéční bankou, a.s. reg. č. 5500/222839-

01/08/01-001/00/R ze dne 10. 10. 2008, který je zajištěn zástavním právem uvedeným v čl. V. odst. 2. této smlouvy. Dle potvrzení Hypotéční banky, a.s. ze dne 11. 1. 2012 činí celková výše mimořádné splátky hypotéčního úvěru včetně poplatku za provedení mimořádné splátky 1.997.417,63 Kč, která musí být splacena prodávající na účet číslo 000000-000000000000/0300 nejpozději do 22. 3. 2012, aby úvěr poskytnutý prodávající byl splacen a zástavní právo uvedené v čl. V. odst. 2. této smlouvy zaniklo. Proávající výslovně prohlašuje, že část mimořádné splátky úvěru včetně poplatku za provedení mimořádné splátky, jež nemůže být uhrazena z kupní ceny, ve výši 397.418,-- Kč, poukázala před uzavřením kupní smlouvy dne ..... na úhradu této mimořádné splátky na účet číslo 000000-000000000000/0300, což dokládá potvrzením banky.

2. Proávající výslovně prohlašuje, že dodržela aktuálně platný plán čerpání a splácení úvěru včetně uhrazení poslední řádné anuitní splátky hypotéčního úvěru předcházející mimořádné splátce uvedené v předchozím odstavci a zároveň dokládá zaplacení splátek za měsíc leden, únor 2012 na účet číslo na účet číslo 000000-0000000000000000/0300 ve výši ..... Kč.

## V.

1. Předmět převodu dle této smlouvy se převádí na kupujícího v tom rozsahu, v němž byla oprávněna prodávající jej držet, užívat a nakládat s ním, se všemi právy a závazky s ním spojenými. Proávající prohlašuje, že na převáděném bytu neváznou dluhy, daňové nedoplatky, věcná břemena, zástavní práva s výjimkou uvedenou v odst. 2. a 3. tohoto článku. Proávající současně prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevedla předmět převodu dle této smlouvy na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takový právní úkon neučiní. Proávající dále prohlašuje, že převáděný byt není zatížen žádnými dalšími právy třetích osob, a to ani takovými, která nejsou zapsána v katastru nemovitostí s výjimkou nájemní smlouva, která zaniká v měsíci února 2012. Proávající rovněž prohlašuje, že není veden žádný výkon rozhodnutí či exekuce ohledně převáděného bytu, nebyl na její osobu prohlášen konkurs či úpadek, není proti ní podán návrh na výkon rozhodnutí či exekuci a že toto ani nehrozí a je oprávněna předmět převodu převádět na kupujícího způsobem uvedeným v této smlouvě a není jí znám žádný důvod, proč by jakákoli třetí osoba mohla uplatňovat právo z odporovatelnosti právního úkonu ani jiná překážka bránící splnění smluvních povinností, či způsobující dodatečného zmaření této smlouvy.

2. Převáděné nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Hypotéční banky, a.s., IČ: 13584324 pro pohledávku ve výši 1.950.000,-- Kč na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13.10.2008 s právními účinky vkladu ke dni 13.10.2008 č.j. V-00000/2008-702. Toto zástavní právo je sjednáno k zajištění hypotéčního úvěru poskytnutého prodávající. Celková výše mimořádné splátky úvěru včetně poplatku za provedení mimořádné splátky, která musí být splacena ke dni 22. 3. 2012, aby uvedené zástavní právo zaniklo, činí dle potvrzení ze dne 11. 1. 2012 vystaveného Hypotéční bankou, a.s. předloženého prodávající celkem 1.997.417,63 Kč za podmínky, že prodávající dodrží aktuálně platný plán čerpání a splácení úvěru včetně poslední řádné anuitní splátky předcházející mimořádné splátce. Kupující má zájem na převodu nemovitostí pouze, pokud uvedeným zástavním právem nebudou dále zatíženy. Z tohoto důvodu kupní cena bude poukázána do 21. 3. 2012 na úhradu části mimořádné splátky hypotéčního úvěru prodávající, jak je uvedeno v čl. IV. odst. 1. této smlouvy a smlouva je uzavírána kupujícím s přihlédnutím k prohlášení prodávající uvedenému v čl. IV. odst. 1. a 2. této smlouvy s tím, že část mimořádné splátky úvěru, jež nemůže být uhrazena z kupní ceny, ve výši 397.418,-- Kč uhradila prodávající na účet číslo 000000-000000000000/0300 a dodržela aktuálně platný plán čerpání a splácení úvěru včetně poslední řádné anuitní splátky. Prodávající se zároveň zavazuje zajistit, aby toto zástavní právo bylo z katastru nemovitostí vymazáno do čtyř měsíců poté, kupující zaplatí kupní cenu 1.600.000,-- Kč způsobem uvedeným v čl. IV. odst. 1. této smlouvy. Kupující tento její závazek přijímá. Pokud prodávající poruší tento svůj závazek, je povinna zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý započatý den prodlení se splněním závazku zajistit, aby uvedené zástavní právo bylo z katastru nemovitostí vymazáno do čtyř měsíců poté, kdy prodávající zaplatí částku 1.600.000,-- Kč způsobem uvedeným v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

3. Nemovitosti jsou zajištěny zástavní právem sjednaným prodávající k zajištění úvěru kupujícího poskytnutého mu na zaplacení kupní ceny a to ..... Toto zástavní právo bylo sjednáno na žádost prodávajícího, který s ním souhlasí.

4. V případě, že kterékoliv prohlášení prodávající uvedené v čl. IV. odst. 1. a 2. této smlouvy a v odst. 1. tohoto článku se ukáže jako nepravdivé, má kupující právo od této smlouvy odstoupit s účinky ex tunc.

5. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu převodu jeho osobní prohlídkou a takto jej přijímá s přihlédnutím k prohlášením prodávající uvedenému v odst. 1. tohoto článku a prohlášení prodávající uvedenému v čl. IV. odst. 1. a 2. této smlouvy ohledně

splacení zbývajících mimořádných splátek úvěru prodávající a dodržení aktuálně platného plánu čerpání a splacení úvěru včetně poslední řádné anuitní splátky.

6. Byt uvedený v čl. I. a II. je povinna prodávající předat kupujícímu vyklizený do měsíce poté, kdy kupující bude zapsán na příslušný list vlastnictví jako vlastník výše uvedeného bytu. V této lhůtě je povinen kupující byt od prodávající převzít. Pokud prodávající nepředá kupujícímu byt uvedený v čl. I. a II. této smlouvy ve lhůtě v tomto odstavci uvedené i přes písemnou urgenci kupujícího k jeho vyklizení zaslanou prodávající, je oprávněn kupující byt převzít sám nebo pomocí třetích osob, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující byt a zamezit dalšímu přístupu prodávající do bytu. Věci v bytě se nacházející je oprávněn kupující vystěhovat a uložit na vhodné místo na náklady a nebezpečí prodávající, která s tímto postupem vyslovuje svůj neodvolatelný souhlas.

7. Při předání bytu bude sepsán zápis, v němž bude uveden stav měřidel médií a následně bude provedeno přihlášení médií na kupujícího, případné nedoplatky na službách je povinna zaplatit prodávající. Do doby předání bytu kupujícímu je povinna prodávající o byt pečovat, chránit je před poškozením či znehodnocením, neprovádět jeho změny, prodávající odpovídá kupujícímu za škodu způsobenou porušením těchto povinností. Nebezpečí škody na bytu přechází na kupujícího jeho převzetím. Pokud dojde k zániku bytu před jeho předáním kupujícímu, je oprávněn kupující od této smlouvy odstoupit.

8. Do doby předání bytu kupujícímu je povinna prodávající hradit řádně a včas veškeré služby za byt včetně záloh za služby, odměnu za správu bytu a domu a příspěvek do fondu oprav. Prodávající je povinna poskytnout kupujícímu veškerou součinnost potřebnou k přihlášení médií na kupujícího.

9. Pokud bude návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podaný dle této smlouvy Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj pravomocně zamítnut nebo vkladové řízení bude zastaveno s tím, že vklad vlastnického práva nebude povolen, tato smlouva zaniká s účinky ex tunc a účastníci jsou povinni do měsíce uzavřít novou smlouvu s tím, že odstraní nedostatky, které vedly k zamítnutí nebo zastavení vkladového řízení. Pokud nová smlouva nebude uzavřena, jsou povinni do dvou měsíců vzájemně si vrátit vše, co na základě této smlouvy dostali a kupující je povinen sjednat výmaz zástavního práva sjednaného prodávající k výše uvedeným nemovitostem k zajištění jeho úvěru do tří měsíců od vrácení kupní ceny.

## VI.

1. Vlastnické právo se převádí na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad ke Katastrálnímu úřadu.

2. Tato smlouva nabývá účinnosti, jakmile kupující zaplatí kupní cenu ve výši celkem 1.600.000,-- Kč tak, že za prodávající zaplatí v této výši část mimořádné splátky hypotéčního úvěru prodávající na účet číslo 000000-000000000000/0300, a zaniká, pokud uvedená částka nebude zaplacená tímto způsobem do 21. 3. 2012. Pro tento případ je povinen kupující zajistit výmaz zástavního práva sjednaného k zjištění jeho úvěru k výše uvedeným nemovitostem a smluvní strany jsou povinny si vzájemně vrátit vše, co na základě této smlouvy dostaly.

3. Daň z převodu nemovitostí hradí dle zákona prodávající. Ve výši 48.000,-- Kč bude zaplacená za dohodnutých podmínek z kupní ceny uložené u advokáta. Proávající je povinna podat u místně příslušného správce daně přiznání k dani z převodu nemovitostí dle této nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Součástí daňového přiznání je ověřený opis nebo ověřená kopie této smlouvy s vyznačeným vkladem a znalecký posudek o ceně zjištěné dle zvláštního předpisu. V uvedené lhůtě je splatná daň z převodu nemovitostí dle této smlouvy.

4. Účastníci souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy provedl Katastrální úřad odpovídající zápisy na listu vlastnictví.

5. Účastníci jsou svými smluvními projevy vázáni okamžikem podpisu této smlouvy. Potvrzují, že si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou a ničím neomezenou vůli, připojují svůj podpis, přičemž smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech smluvních stran.

konec textu budoucí kupní smlouvy -----

## Část B.

### Smlouva o uložení finančních prostředků

1. Daň z převodu nemovitostí uvedených v části A. ve výši 48.000,-- Kč je povinna budoucí prodávající uložit nejpozději do 25.2.2012 u advokáta na jeho úschovný účet číslo 00000000000000/0800, v.s. 000000000000.

2. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že částku 48.000,-- Kč uloženou budoucí prodávající na úschovný účet advokáta uvedený v předchozím odstavci, je povinen vyplatit advokát za těchto podmínek:

a/ Pokud advokátovi nebude do 15. 3. 2012 předložena kupní smlouva, kterou budoucí

prodávající prodává budoucímu kupujícímu byt uvedený v části A., vrátí advokát uložené finanční prostředky budoucí prodávající na účet, ze kterého byly zaplacený, na žádost kteréhokoliv ze smluvních stran do pěti pracovních dnů.

b/ Uložené finanční prostředky ceny, bude vrácena budoucí prodávající na účet, ze kterého byly zaplacený, pokud advokátovi bude předloženo pravomocné rozhodnutí Katastrálního úřadu, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle smlouvy, kterou budoucí prodávající prodává budoucímu kupujícímu byt uvedený v části A., byl Katastrálním úřadem pravomocně zamítnut nebo vkladové řízení bylo pravomocně zastaveno. Vraceny budou do pěti pracovních dnů od předložení uvedeného rozhodnutí.

c/ Z uložených finančních prostředků ve výši 48.000,-- Kč zaplatí advokát za prodávající daň z převodu nemovitostí uvedených v části A. na účet příslušného správce daně, pokud advokátovi bude předložen list vlastnictví, dle něhož byt uvedený v části A. bude ve vlastnictví budoucího kupujícího. Pokud však tento list vlastnictví nebude předložen advokátovi nejpozději do 30. 6. 2012, vrátí advokát uložené finanční prostředky budoucí prodávajícího na účet, ze kterého byly zaplacený, na žádost budoucí prodávající do pěti pracovních dnů.

3. Budoucí prodávající a budoucí kupující dávají advokátovi neodvolatelný příkaz, aby finanční prostředky, které u něj budou uloženy budoucí prodávající, vyplatil v souladu s předchozím odstavcem bod a/ až c/. Advokát tento příkaz přijímá a zavazuje se jej splnit. Změněn může být pouze po písemné dohodě budoucí prodávající, budoucího kupujícího a advokáta. Podklady pro výplatu kupní ceny je oprávněn advokátovi předložit budoucí prodávající či budoucí kupující.

4. Účastníci jsou srozuměni se skutečností, že podle zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, je advokát zejména povinen provádět jejich identifikaci a uchovávat takto získané identifikační údaje.

### Část C.

1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že budoucí prodávající uzavře smlouvu o zřízení zástavního práva k předmětu převodu uvedenému v části A. k zajištění úvěru, který bude poskytnut budoucímu kupujícímu na zaplacení kupní ceny za nemovitosti uvedené v části A. na žádost budoucího kupujícího. Smlouva o zřízení zástavního práva bude uzavřena mezi budoucí prodávající jako zástavcem a jako zástavním věřitelem bankou, která poskytne budoucímu kupujícímu úvěr na zaplacení kupní ceny.

2. Budoucí kupující se zavazuje před uzavřením zástavní smlouvy předložit budoucí prodávající úvěrovou smlouvu na poskytnutí úvěru, který bude poskytnut budoucímu kupujícímu na zaplacení kupní ceny za nemovitosti uvedené v části A.

3. Smlouvu o zřízení zástavního práva se zavazuje budoucí prodávající uzavřít na žádost budoucího kupujícího do pěti pracovních dnů od doručení či předání žádosti o uzavření smlouvy budoucí prodávající dle návrhu smlouvy o zřízení zástavního práva vypracovaného bankou. Závazek budoucí prodávající k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva trvá do 5. 3. 2012.

#### Část D.

1. Smlouva uvedená v části A. bude uzavřena, jakmile bude uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva uvedená v části C., na úschovní účet advokáta bude uložena budoucí prodávající částka na zaplacení daně z převodu nemovitostí v souladu s částí B., budoucí prodávající doloží budoucímu kupujícímu, že zaplatila Hypotéční bance, a.s. část mimořádné splátky svého hypotéčního úvěru ve výši 397.418,-- Kč na účet číslo 000000-000000000000/0300, která nemůže být zaplacená z kupní ceny vzhledem k tomu, že tuto kupní cenu přesahuje, a zároveň doloží budoucímu kupujícímu, že zaplatila splátky za měsíc leden, únor 2012 na úhradu tohoto úvěru na účet číslo na účet číslo 000000-00000000/0300 ve výši 15.000,- Kč. Potvrzení o zaplacení části mimořádné splátky hypotéčního úvěru ve výši 397.418,-- Kč a splátek za měsíc leden a únor 2012 je povinna budoucí prodávající doložit budoucímu kupujícímu nejpozději do 20. 2. 2012, aby bylo zřejmé, že zástavní právo, které zatěžuje převáděné nemovitosti, zanikne po zaplacení kupní ceny způsobem popsáním v části A. v samotném textu kupní smlouvy. Nevyplněné údaje v části A. budou do kupní smlouvy doplněny dle aktuálního stavu.

2. Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují po dobu, kdy trvá jejich závazek k uzavření kupní smlouvy, zdržet se všeho, čím by uzavření kupní smlouvy za podmínek uvedených v této smlouvě ztížili nebo znemožnili a zavazují se vyvinout potřebné úsilí směřující k tomu, aby došlo k uzavření kupní smlouvy mezi nimi. Budoucí prodávající se zavazuje po tuto dobu o nemovitosti řádně pečovat, aby nedošlo ke zhoršení jeho stavu nad rámec běžného opotřebení, neprovádět jejich změny, řádně splácet svůj hypotéční úvěr uvedený v části A. poskytnutý jí Hypotéční bankou, a.s. dle aktuálně platného plánu čerpání a splácení úvěru včetně uhrazení poslední anuitní splátky předcházející mimořádné splátce, splatit část mimořádné splátky 397.418,-- Kč, jak je uvedeno v předchozím odstavci, a nezatěžovat nemovitosti právy třetích osob, ledaže je v této smlouvě výslovně uvedeno jinak.

3. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech ke dni uzavření této smlouvy nevážnou žádné právní vady, věcná břemena, dluhy či zástavní práva s výjimkou zástavního práva uvedeného v textu kupní smlouvy v čl. V. odst. 2. v části A., žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevodila nemovitosti na třetí osobu a zavazuje se, že do doby, kdy je zavázána k uzavření kupní smlouvy s budoucím kupujícím dle části A., že takový právní úkon neučiní s výjimkou sjednání zástavního práva k zajištění úvěru budoucího kupujícího na zaplacení kupní ceny na jeho žádost. Budoucí prodávající prohlašuje, že proti ní není veden žádný výkon rozhodnutí, nebyl na její osobu prohlášen konkurs či úpadek, není proti ní podán návrh na výkon rozhodnutí či exekuce a že toto ani nehrozí. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že jí není znám žádný důvod, proč by jakákoli třetí osoba mohla uplatňovat právo z odporovatelnosti právního úkonu ani jiná překážka bránící splnění smluvních povinností, či způsobující dodatečného zmaření této smlouvy.

4. V případě, že se kterékoliv z prohlášení budoucí prodávající ukáže být nepravdivé, má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.

5. V případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy, kterou budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu předmět převodu uvedený v části A., z důvodu na straně budoucí prodávající, je povinna budoucí prodávající zaplatit budoucímu kupujícímu na jeho žádost smluvní pokutu ve výši celkem 100.000,-- Kč. Pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy, kterou budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu předmět převodu uvedený v části A., z důvodu na straně budoucího kupujícího, je povinen budoucí kupující zaplatit budoucí prodávající na její žádost smluvní pokutu ve výši celkem 100.000,-- Kč. Vedle smluvní pokuty musí být zaplacena v plné výši škoda způsobená porušením závazku zajištěného smluvní pokutou. Budoucí prodávající se zároveň zavazuje uhradit budoucímu kupujícímu doložené náklady vynaložené z jeho strany na vyřízení jeho úvěru na zaplacení kupní ceny, pokud odmítne uzavřít zástavní smlouvu uvedenou v části A. nebo mu nedoloží do 20. 2. 2012 potvrzení uvedené v odst. 1. tohoto článku ohledně splacení zbývajících mimořádné splátky svého úvěru a zaplacení splátek za měsíc leden, únor 2012.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že termíny uvedené v této smlouvě jsou maximálními lhůtami, ve které musí dojít k uzavření kupní smlouvy či provedení právního úkonu, zásadně nevylučují možnost sjednání smlouvy či provedení úkonu v bližším termínu.



7. Pokud nedojde mezi budoucí prodávající a budoucím kupujícím v dohodnutém termínu k uzavření kupní smlouvy, je povinen budoucí kupující zajistit výmaz zástavního práva sjednaného budoucí prodávající k zajištění jeho úvěru na zaplacení kupní ceny nejpozději do 31. 5. 2012 za podmínky, že dohodnutou kupní cenu nezaplatil, jinak do dvou měsíců od jejího vrácení.

8. Účastníci potvrzují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům, tuto smlouvu si přečetli, s jejich obsahem souhlasí a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou a ničím neomezenou vůli, připojují své podpisy.

V Brně dne .....

.....  
prodávající

.....  
kupující

.....  
advokát