



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Realitní zákon (zákon o realitním zprostředkování) a živnost

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

22. září 2021



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Jak dnes pracují realitní makléři?

https://youtu.be/NyhORINX_wg

<https://youtu.be/SB5jtH0wF3g>

<https://youtu.be/5L0NO3wh2ZA>



Zkratky

ZRZ – zákon o realitním zprostředkování

ZOS – zákona na ochranu spotřebitele

OZ – občanský zákoník

ŽZ – živnostenský zákon

AML – zákon a související předpisy implementované v souvislosti s bojem proti praní špinavých peněz



Témata

Realitní trh, vznik zákona, novelizace

Pojištění po dobu činnosti podnikatele, kontrola

Vázaná živnost a odbornost (zákon a novela)

Znaky této živnosti

Úschovy

AML a realitní trh

Další ustanovení zákona, souvislosti



Realitní trh v r. 2020 a 2021, CV-19

Nákup nemovitosti bez DzNN způsobil velký zájem

Díky CV-19 rostl zájem o chalupy

Časový test u DzP se prodloužil

Jak probíhalo ZRZ je důležité i pro spotřebitele

Dopad AML („lustrace“ kupujícího)

Co lze očekávat v DzN

Činnost kanceláří a zkušek v době omezení



Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování (ZRZ), účinný od 3.3. 2020, novela od 1. 7. 2021

- **Již první novela obsahovala posun termínu pro přechod na vázanou živnost**
- **Aktuální novela je podobného ražení - volná živnost na 6 měsíců**
- **Ale jen pro FO pod PO, nesmí brát úschovy**

Princip zákona se však nemění



Co se děje po účinnosti zákona?

Sankcí je minimum, pro RK by nemělo být složité vše si ohlídat.

Na živnost se bude dohlížet ohledně odbornosti

- **Spadá pod živnostenské úřady.**

Novela

- **Výklad ustanovení**

Pojištění – jednoduchá kontrola.

- **MMR razí princip „primární důvěry“ ve sdělené údaje.**



Proč je realitní trh tak diverzifikovaný? Sjednotí ho zákon? Přijdou klienti raději k RK ?

- Nebylo primárním posláním zákona snížit počet RK.
- Nově se realitní trh posouvá k digitalizaci. Realitní kanceláře musí přijmout současný trend informační společnosti první poloviny 21. století.
- Bezrealitky.cz a podobné projekty nejsou nekalé praktiky, ale výzvy. Je to zrcadlo schopnosti současných makléřů.
- ZRZ chrání spotřebitele, nastavil však jen několik málo pravidel.



Co nový zákon a CV-19 řekl o realitním trhu?

Trh bude fungovat dále, bez ohledu na vývoj pandemické situace.

Některé realitní společnosti však byly změnami překvapeny.

Zájem o zprostředkování neklesne, ale budou se měnit požadavky na práci kancelářů a makléřů.

ZRZ a Cv-19 ukázal naplno neprofesionalitu velké části zprostředkovatelů. A to bez ohledu na dobu jejich praxe.



Co se tedy dozvídáme o velikosti trhu, o makléřích?

- Počet evidovaných IČ podle pojištění je přes 11 tis. ve vázané živnosti z toho zřejmě nad 10 tisíc.
- To číslo je zavádějící, máme řadu firemních struktur, holdingů apod., kde jsou stejné osoby.
- Podobně může dojít ke zkreslení u řady tzv. rodinných firem. Práci vykonává fakticky jen jeden či dva členové, další jsou spolupracující, ale nikoli zaměstnanci.



Zřejmě více než polovina registrovaných FO bude pracovat v tzv. „závislém obchodním vztahu“. Co víme o nich?

- **Franšízanti,**
- **OSVČ („íčaři“)** na mandátní smlouvy, smlouvy o zastoupení či plné moci mohou být zdravou protiváhou na trhu.
- **Odvádí část provize nebo mají provizi přímo sdílenou.**
- **Nic neférového, jde o světový trend.**



Shrnuto : Co je zatím hlavním výsledkem ZRZ?

- **Zmapování konkurence, trhu.**
- **Mlha nad množstvím a výkony makléřů snad zmizí.**
- **Pravých „profíků“ bylo dříve jen velmi málo. Zákon může jejich kvalitu zlepšit.**
- **Zmizí zřejmě ti, co to dělají při zaměstnání.**
- **Sít'ové firmy budou muset více času věnovat vzdělání a rozhodnout se na formě spolupráce.**



Tři základní části zákona

- **Podmínky výkonu profese**
- **Úschovy**
- **Náležitosti smlouvy**



Podmínky výkonu profese

- **Odbornost**

Kvalifikace nebo praxe nebo zkouška

- **Bezúhonnost**

Čistý rejstřík, odlišně od běžné živnosti

- **Pojištění**

Každý, kdo pobírá provizi, tedy i ti, kdo pracují pro jiné jejich jménem



Bezúhonnost (§ 5 a 6 ZRZ)

- **Vyšší míra bezúhonnosti**
- **Každý úmyslný trestný čin (nejen v souvislosti s podnikáním)**
- **Nedbalostní trestný čin spáchaný v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování,**
- **Pokud se na osobu nehledí, jako by nebyla odsouzena.**



Bezúhonnost (§ 5 a 6 ZRZ)

U PO musejí být bezúhonní

- jeho skutečný majitel podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů (dále jen „skutečný majitel“)
- fyzická osoba, která je členem jeho statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.



Bezúhonnost (§ 5 a 6 ZRZ)

- **Statutární zástupce je před ustavením do funkce povinen zakladatelům právnické osoby nebo orgánu, který je oprávněn ji do funkce ustavit, oznámit, zda splňuje požadavek bezúhonnosti.**
- **Přestane-li požadavek bezúhonnosti splňovat po svém ustavení do funkce, oznámí to fyzická osoba bez zbytečného odkladu realitnímu zprostředkovateli, popřípadě i tomu, kdo ji zmocnil k výkonu funkce.**
- **Ten kdo vykonává vlastnická práva odvolá uvedenou osobu z funkce, ihned, kdy bezúhonnost ztratí.**



Bezúhonnost (§ 5 a 6 ZRZ)

Dálkový přístup z evidence skutečných majitelů

- **Změna od června 2021 – veřejně přístupný**

Zahraniční subjekty vyzve živnostenský úřad k předložení výpisu obdobného

- **Není-li takový, pak čestné prohlášení**

U FO ze zahraničí – dle § 46 odst 1 písm a) a b) ŽZ



Pojištění po dobu činnosti podnikatele

§ 7 ZRZ

- **Pojištěný musí být po dobu činnosti na limit pojistné události 1 750 000 Kč a nejméně ve výši 3500000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce**
- **V závislém vztahu jsou limity poloviční**
- **Pojistitel = pojišťovna s licencií na území ČR (web MMR)**
- **Běžné pojistné 3 -5 tis Kč ročně**



Pojištění po dobu činnosti podnikatele

- Smlouva musí být předložena MMR do 10 pracovních dnů ode dne uzavření.
- Obdobně postupuje realitní zprostředkovatel při každé změně smlouvy o pojištění, která má vliv na změnu limitu pojistného plnění nebo výše sjednané spoluúčasti.
- V případě výpovědi nebo odstoupení od smlouvy o pojištění ministerstvo o této skutečnosti informuje.
- Praktický průběh?



Pojištění po dobu činnosti podnikatele

Znaky činnosti pro pojištění:

- Zprostředkování obchodu nebo jeho nabízení
- Provize
- Opakovaně

Kdy není činnost vykonávána (z pohledu pojištění):

- Neinzeruje
- Nepobírá provize (nefakturuje), ani podíl na nich
- Nezáleží na aktivní živnosti vázané, či na živnosti vůbec



Pojištění po dobu činnosti podnikatele

Tipy pojistných smluv

- Individuální nebo hromadné
- Hromadné v systému odlišného pojistitele a pojištěného

Zasílání

- Datovou schránkou: 26iaava
- e-mailem: podatelna@mmr.cz
- Poštou nebo na podatelnu fyzicky:

Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1



Odlišení výkonu živnosti (§ 24 ZRZ)

- ❖ **Nositel vázané živnosti (§ 23 a 24 ŽZ – příloha 2)**
 - při ohlášení,
 - přechodné ustanovení v ZRZ skončilo 3. 3. 2021.
- ❖ **Odpovědný zástupce (§ 11 ŽZ)**
 - do 15 dnů od ustanovení,
 - do 15 dnů od ukončení.
- ❖ **Odborně způsobilá osoba (§ 7 odst. 6 ŽZ – příloha 5)**
 - nedokládá se ŽÚ, ale archivuje se,
 - přechodné ustanovení v ZRZ končí 3. 3. 2022.



Podmínky výkonu vázané živnosti dokládané k ohlášení

Kvalifikace pro tuto vázanou živnost (příloha 2 ŽZ):

- **VŠ Právo nebo VŠ - Ekonomické obory (ekonomie, marketing a obchod) nebo VŠ Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu staveb, nebo VŠ tomu odpovídající**
- **Jiná VŠ, VO nebo SŠ + 3 roky praxe v oboru,**
- **Profesní kvalifikace (zkouška)**
- **Bc + 1 rok praxe + MBA (nemovitosti)**



Podmínky výkonu činnosti dalších osob (nedokládá se k ohlášení, archivuje se)

Odborně způsobilá osoba (pověřená výkonem činnosti zprostředkovatele) dle §7 odst. 6 ŽZ

- **VŠ odborného zaměření (stejně jako u základního prokázání)**
- **VŠ jiné, SŠ s maturitou + 1 rok praxe v oboru**
- **Profesní kvalifikace (zkouška)**
- **3 roky praxe (již není nutná maturita)**
- **Uznání platné živnosti ze zahraničí**

Doklady o tom musí mít zprostředkovatel ke kontrole



Vázaná živnost – odbornost v odborném VŠ vzdělání

Diplom s uvedenými obory dle aktuálního VŠ zákona.

- **U starších (ukončení VŠ před r. 2016) je nutno obory zkoumat a porovnat,**
- **nebo takový diplom ověřit,**
- **anebo dotázat na MŠMT, případně prostřednictvím MPO nebo MMR.**



Vázaná živnost – odbornost v odborném MBA vzdělání

MBA kurzy jsou zpravidla na VŠ na bázi spolupráci se zahraniční VŠ.

- **Vždy placené, cenově náročné,**
- **výhodnější pro souběžně studující standardní obory.**
- **Zatím jde o minoritní záležitost,**
- **v případě nejasnosti se ptejte na MMR.**



Vázaná živnost doložená zkouškou

Zkoušky certifikované, doklad = certifikát

- „Obchodník s realitami“ (do r. 2019) či
- „Realitní zprostředkovatel“ (od r. 2020)

Zkoušky dozoruje MMR, trvají celý den. Jsou jen prezenčně (problém v době covidu), jedna komise zvládne max. 6 frekventantů za den, komise je dvoučlenná, v komisi jsou jen certifikované osoby. Běžná cena od 5 do 8 tis Kč

- **Spojováno často s přípravnými kurzy (on-line, či prezenční)**
- **Nezaměňovat s rekvalifikačními kurzy zdarma.**



Vázaná živnost – 3 roky praxe, a jak to zjednodušeně chápaly RK dle výkladu odborných sdružení

- 3 x daňové přiznání s příjmem alespoň ve výši minimální mzdy, a to jakýkoliv rok od roku 2007
- Ročně by měly být zrealizovány aspoň tři obchody v rozsahu do 200 tis provize, nebo dva obchody vyšší hodnoty.
- V případě nejistoty – smlouvy, přehled zrealizovaných obchodů.

Dle MMR to není zcela špatně, byť je to zjednodušené.



Při správném prokázání praxe zkoumáme 3 pohledy

- V jakém postavení (zařazení) daná osoba pracovala (podnikala).
- Jak správně uznat dobu praxe (např. při zkráceném úvazku, výkonu více profesí atd..).
- Jaké obory lze uznat (přímo uznatelné a příbuzné).



Jak správně doložit praxi (§ 7 odst. 4 ŽZ) – postavení osoby

Praxe je výkon odborných činností náležejících do oboru nebo příbuzného oboru živnosti

- **osobou samostatně výdělečně činnou (OSVČ) v oboru nebo v příbuzném oboru na základě příslušného oprávnění k podnikatelské činnosti, nebo**
- **osobou pověřenou vedením obchodního závodu (dále jen "závod") nebo odštěpného závodu.**



Jak správně doložit praxi (§ 7 odst. 4 ŽZ) – postavení osoby

Praxe je výkon odborných činností náležejících do oboru nebo příbuzného oboru živnosti též

- **odpovědným zástupcem, nebo**
- **osobou bezprostředně odpovědnou za řízení činnosti, která je předmětem živnosti, nebo**
- **osobou vykonávající samostatné odborné práce odpovídající oboru živnosti v pracovněprávním vztahu, služebním, členském nebo obdobném poměru (dále jen „pracovněprávní vztah“).**



Jak doložit dobu praxe (§ 7 odst. 4 ŽZ)

Dobou praxe se rozumí

- **doba výkonu odborných činností konaných v pracovním poměru po stanovenou týdenní pracovní dobu nebo**
- **souměřitelná doba výkonu těchto činností konaných**
 - **v pracovním poměru po kratší pracovní dobu nebo**
 - **v jiném pracovněprávním vztahu.**



Jak doložit dobu praxe (§ 7 odst. 4 ŽZ)

Dobou praxe se rozumí též

- **souměřitelná doba výkonu odborných činností osobou samostatně výdělečně činnou,**
- **osobou pověřenou vedením závodu nebo odštěpného závodu nebo odpovědným zástupcem.**



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

Odlišnost u pracovních poměrů, u manažerských smluv, u OSVČ

- **U pracovního poměru je dobou uznatelnou doba výkonu odborných činností po stanovenou týdenní pracovní dobu (40 hod) a za odměnu odpovídající nejméně minimální mzdě.**



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

Pokud jsou odborné činnosti vykonávány v pracovním poměru s pracovním úvazkem na kratší pracovní dobu nebo v jiném pracovněprávním vztahu, musí být celková doba takto vykonávané činnosti souměřitelná s dobou výkonu činnosti na plný pracovní úvazek.

- **Dopočítat se můžeme jednoduchou trojčlenkou s nepřímou úměrou nutné doby, která by odpovídala praxi v plném pracovním poměru.**



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

Osoba pověřená vedením závodu nebo odštěpného závodu (např. manažer pobočky RK), která bude činnost vykonávat v poměru obdobném pracovnímu, bude moci prokázat souměřitelnou dobu tím, že

- tato doba bude odpovídat činnosti na plný pracovní úvazek (nebo v přepočtu na úvazek ve výši vyjádřenou v %, či ve zlomku).
- Proto bude nutno předložit manažerskou smlouvu.



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

Pokud však daná osoba pobočku řídila na základě jiné smlouvy, kde

- **nebude možno měřit časovou náročnost,**
- **nebude mít časově měřitelný výstup,**

pak bude nutno postupovat případ od případu s ohledem na charakter dané činnosti a způsob jejího výkonu.



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

U OSVČ je nutno při posuzování souměřitelnosti doby výkonu činnosti postupovat jinak, použít jiné důkazy o výkonu činnosti.

- **Mechanické doložení platné volné živnosti za několik let neříká nic o tom, po jakou dobu v této činnosti osoba skutečně vykonávala uznatelnou práci.**



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

U těch, kdo dosavadní volnou živnost nebo živnost v příbuzném oboru vykonávali, bude možno doložit daňové přiznání, ze kterého bude zjevné, že se příjmů dosahovalo převážně z těchto činností.

- **U příbuzného oboru k tomu navíc pomohou například doklady o příjmu nebo faktury, z nichž je zřejmé, že činnost byla v daném období vykonávána.**



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

Makléři daňově optimalizují, co nám tedy řekne například daňové přiznání s velmi nízkými příjmy?

- **Doložit rozsah prací, z nichž bylo dosaženo příjmů, aby bylo možno poměřit, že je přiměřený výkonu činnosti na plný pracovní úvazek.**
- **Nejprůkaznější doklad u OSVČ mimo nenulové daňové přiznání je doklad potvrzující placení minimálních odvodů na soc. a zdr. pojištění tak, jak je stanoveno pro případ, kdy se podnikatelská činnost vykonává jako hlavní zdroj příjmů.**



Obory činnosti pro uznání odbornosti

Praxí v oboru se rozumí výkon odborných činností

Bud' náleží

- **do vlastního oboru živnosti nebo**
- **do příbuzného oboru živnosti.**

Za příbuzné obory se považují obory, které užívají stejných nebo podobných pracovních postupů a odborných znalostí.



Základní přímo uznatelný obor pro uznání odbornosti realitního zprostředkovatele

- **Přímo uznatelným obor pro prokázání odbornosti realitního zprostředkovatele se odvíjí od dosavadní živnosti. Pozor! Po účinnosti ZRZ se mění název.**
- **Původní lze považovat za přímo uznatelný, neboť se větší část zaměření oboru, která byla součástí volné živnosti, i přes změnu názvu nezměnila.**
- **Příloha č. 4 ŽZ před účinností ZRZ:**
- **„58. Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“**



Další přímo uznatelný obor pro uznání odbornosti realitního zprostředkovatele

Přímo uznatelným oborů pro praxi realitního zprostředkovatele bude dále také činnost

- **správce, který pro vlastníka zajišťuje zprostředkovatelským způsobem správu a údržbu nemovitosti,**

(nikoli však práce osoby, která se zabývá pouze rozúčtováním služeb či naopak přímo realizuje opravy, údržbu či úklid nemovitostí, nebo zajišťuje další provozní služby pro vlastníky).



Příbuzné obory pro uznání odbornosti realitního zprostředkovatele

Příbuzným oborem uznatelným pro praxi realitního zprostředkovatele bude možno uznat činnost

- developera,
- dražebníka dobrovolných i nedobrovolných dražeb, pokud prokáže, že se věnoval nemovitostem,
- advokáta či notáře, který se pravidelně ve své činnosti zabíral právními službami pro realitního zprostředkovatele – to je však zbytečné, neboť jde vždy o činnost vykonávanou osobou s právním vzděláním.



Příbuzné obory pro uznání odbornosti realitního zprostředkovatele

Příbuzným oborem uznatelným pro praxi realitního zprostředkovatele bude možno v krajním případě pravděpodobně uznat činnost

- zprostředkovatele pojištění nemovitostí,
- zprostředkovatele hypotečního úvěru,
- oceňování nemovitostí.

Vodítkem při rozhodnutí by měl být popis činnosti, zda souvisí s prodeji nemovitého majetku. Spoléháme na autonomní úsudek příslušného ŽÚ, jeho rozhodnutí bude muset ohlašovatel akceptovat.



Upozornění na anomálii: Postavení finančního a personálního manažera RK

Finanční či personální manažer v RK, který pouze řídí pomocí finančních či personálních nástrojů firmu či dokonce smluvně závislé podnikatelské subjekty (např. franšízanty či osoby na smlouvu mandátní nebo jinou) nemá postavení spojené s povinnou odborností RZ.

- Po účinnosti ZRZ nadále zůstává pouze manažerem, nemusí splňovat podmínky odbornosti, praxe.
- Pokud však je například jedním z jednatelů firmy, která vykonává realitní zprostředkování, pak musí mít ve firmě odborně způsobilou osobu.



Uznání praxe z pohledu charakteru personálního postavení

Předchozí praxi lze prokázat činností v postavení

- **OSVČ,**
- **odpovědného zástupci nebo**
- **osoby v pracovněprávním vztahu, služebním, členském nebo jiném obdobném poměru.**

Jaké jsou odlišnosti? Jak prokázat?



Zvláštnosti uznání dosavadní praxe u OSVČ

OSVČ praxi získá pouze při výkonu činnosti na základě příslušného oprávnění k provozování živnosti v oboru nebo v příbuzném oboru.

- **Pokud však OSVČ nevykonával činnost v oboru či v příbuzném oboru s příslušným oprávněním (OSVČ), pak se nemůže domáhat uznání praxe z výkonu těchto činností.**



Zvláštnosti uznání dosavadní praxe u OSVČ

Skutečnost, že OSVČ měla příslušné oprávnění k podnikatelské činnosti v oboru nebo příbuzném oboru v období, za něž praxi prokazuje, je podmínkou nutnou, ale nikoliv postačující k prokázání praxe.

Tato osoba musí ještě uvedenou odbornou činnost skutečně vykonávat. Tj. – musí prokázat, že

- **práce byla vykonávána samostatně,**
- **nebo byla vykonávána řízením a organizováním těchto odborných prací na jednotlivých stupních řízení.**



Zvláštnosti uznání praxe u osob v pracovněprávním a podobném poměru

Činnost, aby byla uznána, musí být uvedena ve

- **smlouvě o pracovního poměru, nebo DPČ, či DPP,**
- **dohodě o služebního poměru, případně provedení práce v členském poměru v orgánech BD, nebo v obdobném poměru (např. společník VOS),**
- **nebo jako spolupracující manžel(ka) osoby samostatně výdělečně činné.**

Nezáleží na tom, zda zaměstnavatel měl pro příslušný obor živnost. Důležitá je konkrétní činnost.



Zvláštnosti uznání praxe u osob v pracovněprávním a podobném poměru

Obdobně lze praxi uznat rovněž

- osobě pověřené vedením obchodního závodu nebo odštěpného závodu, odpovědnému zástupci,
- osobě bezprostředně odpovědné za řízení činnosti, která je předmětem živnosti, nebo
- osobě vykonávající samostatné odborné práce, odpovídající oboru živnosti v pracovněprávním vztahu, služebním, členském nebo obdobném poměru.



Zvláštnosti uznání praxe jak u OSVČ tak u osob v pracovněprávním a podobném poměru, pokud jde o osoby řídící

Odborné organizování a řízení znamená

- řízení jak osob bezprostředně odpovědných za chod realitní činnosti v dané realitní kanceláři, tak i
- řízení osob fyzicky vzdálených, tedy např. pověřených vedením pobočky v jiném místě.



Zvláštnosti uznání praxe jak u OSVČ tak u osob v pracovněprávním a podobném poměru

Jaká práce (činnost) nelze uznat?

- **Jak již bylo uvedeno – nelze uznat činnost spočívající pouze v řízení či kontrole finančních toků a personalistiky,**
- **ale ani public relations (není tím však myšleno zadávání a zpracování inzertní a marketingové podpory konkrétních obchodních případů)**
- **či praxe získaná z neformálních vztahů, sousedské výpomoci, nebo u nelegálního zaměstnávání.**



Realitní zprostředkování, realitní zprostředkovatel

Realitní zprostředkování

- představuje vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.
- se poskytuje se na základě smlouvy o zprostředkování.

Realitní zprostředkovatel

- je ten, kdo tuto službu poskytuje jako podnikatel



Realitní zprostředkování, realitní zprostředkovatel

Realitní zprostředkování je tedy podnikatelská činnost, kterou upravujeme zákonem.

Pokud je to činností podnikatele, znamená to, že ji konkrétní osoba vykonává:

- opakovaně,
- na svůj účet,
- na svoji odpovědnost,
- za účelem výdělku (zisku)



Realitní zprostředkování, realitní zprostředkovatel

Realitní zprostředkování z jiného pohledu

- zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem. Je základním znakem činnosti realitního zprostředkování. Je úplatné, na základě písemné smlouvy.
- Předepsaná je písemná smlouva (dle ZRZ).



Realitní zprostředkování, realitní zprostředkovatel

Co je cílem zprostředkování? Uzavření realitní smlouvy!

Realitní smlouva je :

- 1. smlouva o nabytí vlastnického práva k nem. věci,**
- 2. nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nem. věc, s výjimkou ubytování (do tohoto výčtu patří i družstevní byty).**

Lze jedině doporučit písemnou formu. Pozor u nájmu a podnájmu (roční lhůty u nepísemné smlouvy u nájmu, či vydržení).



Realitní zprostředkování, realitní zprostředkovatel

- **Jak na tom budou tzv. obchodně závislí podnikatelé?
Kam až sahá „švarcsystém“?**
- **Jak na tom budou masterfranšízy, franšízanti?**
- **Jak na tom budou realitní servery?**

Zákon proto jako pomůcku pro rozlišení typu podnikání definuje pojmy, podle kterých se činnost dá odlišit, identifikovat.



Jaká další činnost patří do realitního zprostředkování. Proč to je v zákoně?

- poskytnutí inzertní služby,
- posouzení stavu a zpracování návrhu nabídkové ceny,
- zpracování marketingu nemovité věci,
- zajištění prohlídky nemovité věci pro zájemce,
- obstarání dokumentace související s nemovitostí,
- zprostředkování poskytnutí právních služeb,
- zprostředkování úschovy za účelem plnění.



Dvojí úloha živnostenských úřadů ohledně definice činnosti

Pozitivní zájem o prokázání živnosti od RK

- **Při posuzování praxe – zda se jedná o výkon činnosti, kterou lze za praxi uznat**

Naopak negativní zájem od RK

- **Při podnětu na daný subjekt, zda činnost, kterou provozuje, je, či není realitním zprostředkováním**

!! Pozor!! Výklad může být odlišný od definice činnosti pro potřeby pojištění !!



Dvojí úloha živnostenských úřadů ohledně definice činnosti

Pomůcky:

- **Nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, příloha 2**
- **Rádi pomůžeme s naším výkladem na MMR**

Pozor na typy smluv ve franšízách, v ML strukturách, v obchodním zastoupení:

- **Ne vše je zprostředkování**
- **Nopak – mnozí „ičaři“ jsou zprostředkovateli**



Kdo je vlastně realitním zprostředkovatelem, aniž o to stojí

Z čeho vychází podmínky zprostředkování?

**Z obecných podmínek pro zprostředkování v OZ (§
2445 až 2454)**

- **ZRZ je zákonem speciálním. A to se týká § 9 až 19.**
- **zprostředkovatelská činnost = vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.**
- **realitní zprostředkovatel = ten, kdo tuto službu poskytuje jako podnikatel.**



Kdo je vlastně realitním zprostředkovatelem, aniž o to stojí

Znaky činnosti realitního zprostředkovatele tedy jsou

- **její opakování (tedy nikoli nahodilost),**
- **podnikatel hradí sám související náklady,**
- **očekává výdělek, kterým náklady kryje, a to s cílem dosáhnout zisku.**
- **Oním výdělkem je odměna za službu zprostředkování, provize.**



Kdo je vlastně realitním zprostředkovatelem, aniž o to stojí

- **Svojí činností pomůže k uzavření realitní smlouvy.**
- **Tj. smlouvy o**
 - **nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo**
 - **práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, s výjimkou ubytování (do tohoto výčtu patří i družstevní byty).**



Kdo je vlastně realitním zprostředkovatelem, aniž o to stojí

Definici rozšířil dodatečně vložený § 7 odst. 5.

- Kdo podniká na svůj účet, ale současně obchodně sdílí či postupuje příjmy či náklady na účet jiného zprostředkovatele, pokud je při této činnosti povinen užívat nezaměnitelným způsobem obchodní název či logo onoho zprostředkovatele.
- Cílem bylo definovat franšízanty a nabídnout sníženou povinnou hranici pojistného plnění.
- Ale nechtěně takto zákonodárce zřejmě premiérově legalizoval práci v tzv. „švarcsystému“.



Kdo je vlastně realitním zprostředkovatelem, aniž o to stojí

Z uvedené definice lze odvodit postavení podobných profesí. Jde např. o

- **některé správcovské kanceláře (ale i příspěvkové organizace obcí)**
- **investiční nemovitostní firmy**
- **developery**
- **advokáty (spíše výjimečně)**
- **realitní servery**



Kdo je vlastně realitním zprostředkovatelem, aniž o to stojí – shrnutí

Prověřit je nutno,

- **zda je činnost prováděna opakovaně, za účelem zisku, na vlastní účet a odpovědnost,**
- **zda produktem je uzavřená realitní smlouva, a**
- **zda za tento produkt, za tuto službu, získává subjekt odměnu, provizi, nebo podíl na ni. Ať už procentní, tak i paušální.**



Úschovy

- **Obsáhlé ustanovení obdobné jako u advokátů**
- **Úschova u RK je dnes stejně bezpečná jako u advokáta či notáře**
- **Ochrana státem až do výše 2x 100 tis. EUR.**
- **Oddělený účet u banky**
- **Kontrola živnostenským úřadem**
- **Úschovou nelze podmínit uzavřením zprostředkovatelské smlouvy**



Realitní zprostředkovatel není oprávněn nabízet

- **úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,**
- **zprostředkování takové úschovy jinak než bankou, notářem či advokátem.**

Smlouva o úschově (dvoustranná) – typově spíše pro úschovu věcí, zřejmě nebude úschovou podle zákona!!

Nepojmenovaná smlouva o úschově trojstranná – bude zřejmě častější, a bude muset být použita v režimu zákona.

- **Pozor! – rezervační smlouvy, smlouvy o blokovacím depozitu.**



AML – jiná definice povinné osoby než je tomu dle ZRZ !!!

- **1. nakupuje nebo prodává nemovité věci,**
- **2. je realitním zprostředkovatelem; u nájmu jen, pokud výše měsíční platby dosáhne alespoň 10.000 EUR,**
- **3. je dražebníkem podle zákona o veřejných dražbách**



AML

Zákon proti praní špinavých peněz

- **Řada povinností pro makléře (tzv. povinné osoby)**
- **Povinnosti jsou částečně odlišné pro FO a PO**



AML

Povinnost identifikace a kontroly klienta.

- **Identifikace, když hodnota obchodu překročí limit 1.000 EUR.**
- **Kontrolu klienta je pak nutné provádět při obchodech v hodnotě nad 10.000 EUR.**
- **Důležité je, že identifikaci a kontrolu je nutné provádět u obou stran obchodu, tedy u převodce i u nabyvatele!**



AML

Povinnost uchovávat stanovené informace a dokumenty.

- **Zejména údaje a dokumenty související s identifikací, kontrolou a údaje a doklady o obchodech**
- **spojených s identifikací, a to po dobu 10 let od uskutečnění obchodu nebo od ukončení obchodního vztahu**



AML

- **Povinnost neuskutečnit podezřelý obchod.**
- **Povinnost ohlásit bez zbytečného odkladu podezřelý obchod Finančnímu analytickému úřadu (FAÚ).**
- **Povinnost zavést a uplatňovat systém vnitřních zásad.**
- **Povinnost vypracovat hodnocení rizik a pravidelně jej aktualizovat**
- **Povinnost určit a FAÚ oznámit kontaktní osobu.**
- **Povinnost poskytnout součinnost FAÚ.**



AML

- **Sankce – dva případy**

150

750

- **Krajní sankce –podnět dle ŽZ 58 odst. 3**
- **Hrubé porušení podmínek dle jiného zákona**



Tipy – zprostředkovatelská smlouva

- Je smlouvou spotřebitelskou
- V případě podpisu mimo provozovnu lze od ní do 14 dnů odstoupit
- O této možnosti musí být spotřebitel poučen, nebo to být napsáno ve smlouvě, jinak lze odstoupit až do roka
- Odstoupit = nezaplatit provizi
- Proto POZOR na podpisy v době lockdownu



Tipy – zprostředkovatelská smlouva

- **ZRZ zná zprostředkovatelskou smlouvu s prodávajícím a s kupujícím**
- **Oběma se říká „zájemce“**
- **Kupující je zájemce o „nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s níž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor“ – model Brno**
- **Prodávající není definován, je to tedy ten, kdo nespadá pod tuto definici**
- **Může být současně podepsána s oběma**



Tipy – ochrana kupujícího i prodávajícího

Co vždy platí bez ohledu na tip zprostředkovatelské smlouvy

- **Musí být písemná (§ 9).**
- **Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce.**
- **Má tři povinné části.**
 - **Označení předmětu (nemovitosti)**
 - **Kupní (nájemní) cenu**
 - **Výši provize, nebo její výpočet**

Pokud něco chybí a existuje to (poptávkové smlouvy) je neplatná. Neplatnost namítá opět jen zájemce



Tipy – ochrana kupujícího i prodávajícího

- Prohlásil-li zájemce, že se seznámil s písemnostmi, na které odkazuje smlouva o realitním zprostředkování, a vyplývají-li z okolností vážné pochybnosti, zda k tomu skutečně došlo, musí tuto skutečnost prokázat realitní zprostředkovatel. (§ 13)
- Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. (§ 14)



Tipy – ochrana kupujícího i prodávajícího

- **Smlouva o realitním zprostředkování nesmí být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Vznesením námitky neplatnosti nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v listině podle věty první. (§ 15)**
- **Ke splnění nebo zajištění splnění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, který je spotřebitelem, nelze použít směnku nebo šek. (§ 16)**



Tipy – ochrana kupujícího i prodávajícího

- **Provize za zprostředkování či obstarání příležitosti (§ 19 ZRZ a § 2447 – 2450 OZ)**
- **§ 2449 (provize bez smlouvy) nelze u realit použít – boj proti „kradení obchodů“**
- **§ 2447 – může být splatná již obstaráním příležitosti, ale pozor, podle § 19, odst. 2 ZRZ pouze, pokud zprostředkovatelská smlouva obsahuje poučení.**
- **POZOR – odsun podpisu vlastní realitní smlouvy nemusí znamenat nezaplacení provize. Nelze na to spekulovat. (§ 19 odst. 4). A to ani u spotřebitele. Pokud by neprokázal nedostatek součinnosti.**



Tipy – ochrana kupujícího i prodávajícího

Výhradní realitní zprostředkování – tzv. „exkluzivita“

§ 17

- Je možná
- Bez souhlasu (součinnosti) zprostředkovatele nelze k témuž předmětu uzavřít další smlouvu
- V případě spotřebitelském to lze omezit jen na 6 měsíců, prodloužení jen v posledních 30 dnech

Výpověď 1 měsíc jen u smlouvy na dobu neurčitou, platí pro spotřebitelský tip (výpověď z obou stran!)



Tipy – ochrana kupujícího

- **Povinný výpis z veřejného seznamu je přílohou zprostředkovatelské smlouvy**
- **Ne starší než 3 dny**
- **Pokud ne – může kupující od zprostředkovatelské smlouvy do 14 dnů odstoupit**



Tipy – ochrana kupujícího

- **Povinnost poskytnout informace o „konkrétních závadách a omezeních vážnoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.“**
- **U poptávkové smlouvy to platí také – avšak nejpozději do 14 dnů, od kdy je předmět znám**



Tipy, který lze dovodit z OZ, ZRZ a ZOS

Sporné postupy realitních kanceláří

Prodej v aukci či ve výběrovém řízení.

- **Lze, ale je nutno se podívat na nabídku RK, zda se nejedná o klamavou nabídku.**
- **Inzerát: „Prodej ...“. Skutečnost – když se zájemce (spotřebitel) ozve, je mu řečeno, že to jen „indikativní cena“ a že proběhne aukce.**
- **Jedná se o klamavou nabídku. Bylo deklarováno, že se prodává, vznikl dojem, že je to pevná cena.**
- **Nekalá obchodní praktika, ČOI – pokuta až 5 mil Kč.**



Tipy, který lze dovodit z OZ, ZRZ a ZOS

Sporné postupy realitních kanceláří

Prodej v aukci či ve výběrovém řízení.

- **Lépe: „cena k jednání“ – tj. může být jednáno jak o zdražení, tak o slevě.**
- **Teprve, když se někdo ozve, pak učiní realitní kancelář nabídku, a musí ji učinit písemně. Do té doby jde o předsmluvní jednání. Nabídkou pak je např. účast na aukci, obálkovém výběru atd..**
- **Nesmí být zaměněno s veřejnou soutěží! Ta je v OZ.**



Tipy, který lze dovodit z OZ, ZRZ a ZOS

Sporné postupy realitních kanceláří

Prodej v aukci či ve výběrovém řízení.

- **Proto by měla RK napsat v inzerátu „bude se jednat o ceně, ale nebude se jednat o veřejnou soutěž.“ Tím není vyloučena aukce, či výběrové řízení.**
- **Pokud se tedy RK vyhne přímému prodeji či dražbě podle zákona o veřejných dražbách (viz dále), výběrovému řízení podle OZ, pak už má forma prodeje volnou tvorbou.**



Tipy, který lze dovodit z OZ, ZRZ a ZOS

Sporné postupy realitních kanceláří

Prodej v aukci či ve výběrovém řízení.

- **Aukce je volná forma.**
- **Přesto je dobré, když má RK jasně dopředu definovaný průběh.**
- **Po prohlídce se zúží počet zájemců.**
- **Mělo by následovat zaslání podmínek aukce nebo předání podmínek aukce při prohlídce.**



Tipy, který lze dovodit z OZ, ZRZ a ZOS

Sporné postupy realitních kanceláří

Provize dělená na základ a vylepšení

- **RK má ve smlouvě: prodá se za X s provizí 3%, pokud dosáhneme lepší ceny, pak z rozdílu 20%.**
- **Tím ale de facto nedělá práci RK, neboť nenavrhne odborně prodejní cenu dle ZRZ (§ 3)**
- **Je to neprofesionální, jde jen o vyšší provizi.**



Tipy, který lze dovodit z OZ, ZRZ a ZOS

Sporné postupy realitních kanceláří

Provize dělená na základ a vylepšení

- **Aktuálně: není to v rozporu s OZ a se ZOS?**
- **Zprostředkovatel neplní zprostředkování, cena není transparentní.**
- **Pokud by se s pomocí znalce prokázalo, že základní cena byla cíleně podhodnocená, pak jde o podvod.**
- **Prodávající může pravděpodobně i po nějakém čase zažalovat zvýšenou provizi, dostane povýšený rozdíl zpět.**



Tipy, který lze dovodit z OZ, ZRZ a ZOS

Sporné postupy realitních kanceláří

Prodej v aukci je pro nárok na zvýšenou provizi lepší než dosažení nadlepení jiným výběrem.

Doporučené podmínky takové aukce:

- **Být transparentní, obchodně přijatelným způsobem popsat aukci. Může být i dvoukolová.**
- **Navýšení provize pevným procentem max. 15%**
- **Již v inzerci informace o způsobu prodeje**
- **Při prohlídce znovu informovat, případně předat manuál aukce.**



Tipy, který lze dovodit z OZ, ZRZ a ZOS

Sporné postupy realitních kanceláří

Kdykoli v rámci kontraktačního procesu (dána cena, prodávající i kupující) lze pomoci napadnout ujednání o provizi a zvýšení (ZRZ, OZ, ZOS). I po něm.

- Soud pomáhá prioritně spotřebiteli, nebojte se poslat klienty k soudu s RK.
- Ujednání o vyšší provizi by mohl prohlásit za neplatné.
- Minimálně je uvrhne do důkazní nouze.
- Dobré mravy nepomohou (viz provize exekutorů).



Prodej nemovitosti z důvodů dluhů

Cesta klienta ze záhuby

- Město Hluboká n. V. (starosta, sen. Jirsa informoval Senát) nabídlo pomoc v oddlužení 208 svým občanům v exekuci. Dalo prostory, podpořilo neziskovky.
- O pomoc nepožádal nikdo!

Pomoci dokáže jen, kdo je na pomoci motivován.

- Oddlužující firmy nejsou samaritáni ani filantropové, ale ani paraziti. Pomoci umí, pokud vznikne důvěra.
- A to předejitím dražby v exekuci či insolvenční.
- Proti dražební vyhlášce se již nelze reálně odvolat.



Informace o změnách v přístupu do KN

Ze soboty na neděli z 12. na 13. 6. 2021 provedl ČÚZK změnu způsobu nahlížení do Katastru nemovitostí.

- **Nahlížení je nyní omezeno použitím kontrolního kódu zamezujícím přístupu robotů, které bude předcházet každému dotazu.**
- **Anebo je možné po registraci, která náleží unikátnímu tazateli.**



Informace o změnách v přístupu do KN

V případě registračního přihlášení na nové fungování nahlížení do Katastru nemovitostí jsou možné tři způsoby registrace:

- **Bankovní identita**
- **Mobilní klíč eGovernmentu**
- **Moje ID.**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost

Ing. Bc. Pavel Rakouš
Odbor bytové politiky
Ministerstvo pro místní rozvoj
pavel.rakous@mmr.cz