

## ***Abstrakt***

Když se po roce 1989 u nás objevili první realitní makléři a kanceláře, šlo o profesi víceméně novou, v dobách socialismu neexistující. Od té doby uplynuly více jak 2 desítky let a bude zajímavé porovnat současný stav se sousedními zeměmi. Jednak nám blízkým Slovenskem a potom s Rakouskem, které patří k vyspělým realitním trhům. Zaměřím se na jednotlivé možnosti vzniku realitní kanceláře a jejich fungování ve všech 3 státech. Kritickému rozboru dále podrobím otázku právní odpovědnosti za škodu realitní činností a všechny získané poznatky uvedu do vzájemné komparace. Věnovat se budu také zájmovým sdružením realitních kanceláří a zhodnotím jejich postavení a funkci v jednotlivých zemích. Zajímavou částí práce bude zjištění veřejného mínění o povědomí veřejnosti o významu realitních služeb, k tomuto jsem zpracoval výzkum formou ankety.

## ***Abstract***

When after 1989 in our country have discovered the first real estate brokers and agents, were more or less a new professions, at times of socialism not existing. Since then have more than 2 decades passed, it will be interesting to compare the current state of the neighboring countries. First I will focus on the close one, Slovakia and then Austria, which belongs to the developed property market. I will look at various options of real estate agents and their functioning in all 3 states. The issue of legal liability of real estate activities will be submitted to the critical analysis and all the lessons learned will bring into mutual comparisons. I will also address the association of Realtors and appraise their position and function in different countries. An interesting part of this work will be determination of public opinion on public awareness of the importance of real estate services, I have made this research through polls.

Klíčová slova: realitní kancelář, realitní makléř, odpovědnost, zprostředkování, asociace

Keywords: real estate, real estate broker, liability, intermediation, associations

ELIÁŠ, Marek. *Hlavní právní otázky v realitní praxi: diplomová práce*. Brno, 2010. 80 s., 18 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

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

.....

Chtěl bych tímto poděkovat mému vedoucímu diplomové práce prof. JUDr. Ivo Telcovi, CSc. za poskytnuté cenné rady a připomínky ke zpracování a obsahu práce.

# OBSAH

OBSAH.....	9
ÚVOD.....	11
1 REALITNÍ KANCELÁŘE.....	13
1.1 Proč realitní kancelář.....	14
2 REALITNÍ ČINNOST V ČESKÉ REPUBLICE .....	15
2.1 Podmínky podnikání v České republice .....	15
2.1.1 Podnikání na základě živnostenského oprávnění .....	15
2.1.2 Obchodní společnosti .....	17
2.1.3 Franchising.....	21
2.2 Odpovědnost za škodu.....	22
2.2.1 Obecná odpovědnost za škodu.....	22
2.2.2 Odpovědnost za škodu v obchodních vztazích.....	24
2.2.3 Možné případy vzniku škody při realitní činnosti.....	26
2.2.4 Profesní odpovědnost .....	28
2.3 Smlouvy používané v realitní praxi.....	30
2.3.1 Smlouva zprostředkovatelská .....	31
2.3.2 Smlouva rezervační .....	34
2.4 Ochrana spotřebitele .....	36
2.5 Znalci a odborníci v realitní praxi .....	40
2.5.1 Soudní znalci .....	40
2.5.2 Odhadci majetku.....	41
2.5.3 Advokáti a notáři .....	42
2.6 Průzkum veřejného mínění.....	43
2.6.1 Vyhodnocení ankety.....	46
3 ZHODNOCENÍ SITUACE V OBORU REALITNÍ ČINNOSTI V ČR .....	48
4 REALITNÍ ČINNOST VE VYBRANÝCH SOUSEDNÍCH ZEMÍCH .....	49

4.1	Podnikání v oboru realitní činnosti ve Slovenské republice.....	49
4.1.1	<i>Podnikání na základě živnostenského oprávnění .....</i>	49
4.1.2	<i>Ochrana spotřebitele .....</i>	50
4.2	Podmínky podnikání v Rakouské republice .....	53
4.2.1	<i>Podnikání na základě živnostenského oprávnění .....</i>	53
4.2.2	<i>Obchodní společnosti .....</i>	57
4.2.3	<i>Odpovědnost za škodu .....</i>	60
4.2.4	<i>Profesní odpovědnost .....</i>	62
4.2.5	<i>Smlouvy používané v realitní praxi .....</i>	63
4.2.6	<i>Ochrana spotřebitele .....</i>	65
5	ZÁJMOVÁ SPOLEČENSTVÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ .....	68
5.1	Asociace realitních kanceláří České republiky (ARKČR) .....	68
5.2	Česká komora realitních kanceláří (ČK RK).....	70
5.3	Národní asociace realitních kanceláří Slovenska (NARKS).....	73
5.4	Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI).....	74
5.5	Zahraniční spolupráce.....	75
6	VYHODNOCENÍ VZÁJEMNÉHO POROVNÁNÍ ZEMÍ.....	77
	ZÁVĚR.....	79

# ÚVOD

Když se po roce 1989 u nás objevili první realitní makléři a kanceláře, šlo o profesi víceméně novou, v dobách reálného socialismu neexistující. Stát se tehdy poměrně logicky rozhodl, že realitní obchody a jejich zprostředkovatele nebude nijak regulovat, nikdo by ostatně ani nevěděl jak. Kdo se zaregistroval, ten obchodoval. Velmi brzy se na trhu objevily stovky a tisíce realitních obchodníků. Tento trend prošel určitým vývojem a zcela jistě se naskýtá otázka, jaká je situace nyní, více než 20 let poté. Zpracovaná diplomová práce na téma Hlavní právní otázky v realitní praxi k tomuto zjištění poskytuje jedinečnou šanci.

Práce je rozdělena na několik tematicky členěných kapitol. Nejprve provedu kompletní rozbor výkonu realitní činnosti v České republice. Podíváme se na jednotlivé způsoby vzniku realitní kanceláře, a to jak z pohledu živnostenského podnikání, tak provozování realitní kanceláře jakožto obchodní společnosti. Důraz bude kladen na podmínky získání živnostenského oprávnění a nejčastější formy obchodních společností. Zmíním se také o zajímavé formě provozování realitní kanceláře ve formě franchisingu, i když se jí více v rozboru nebudu věnovat.

Dále se ve své práci zaměřím na otázku právní odpovědnosti za škodu realitní činností. Téma samotné je velice obsáhlé a jistě by vystačilo na samostatnou práci tohoto druhu. Svoji pozornost, po obecném vymezení odpovědností za škodu, zaměřuji na odpovědnost profesní, tzn. odpovědnost, kterou mají osoby poskytující v rámci své podnikatelské činnosti služby vyžadující určité odborné znalosti.

Poté se zabývám oblastí smluv používaných v realitní praxi. Ke svému rozboru jsem vybral smlouvu, která dle mého názoru plně vystihuje náplň realitní činnosti, a to smlouvu zprostředkovatelskou. Zvláštností, o které pojednám, je smlouva rezervační. Ve spojitosti (nejen) se smlouvami bude pojednáno o postavení znalců a jiných odborníků v realitní praxi.

Pozornost věnuji také institutu ochrany spotřebitele, a to jak úpravě soukromoprávní (občanský zákoník), tak veřejnoprávní (zákon o ochraně spotřebitele).

Neméně zajímavou částí bude jistě provedený výzkum o povědomí veřejnosti o obsahu a významu realitních činností, kdy jsem k tomuto tématu využil dotazování formou ankety.

Po vymezení fungování realitních kanceláří v České republice obrátím svoji pozornost na vznik a fungování realitních kanceláří na Slovensku a v Rakousku. Vzhledem k takřka

identické právní úpravě realitní činnosti na Slovensku, bude tato kapitola popsána komparačně, tzn. pouze s vymezením odlišností od úpravy české.

Ovšem úprava v Rakousku už je natolik odlišná, že na ni při zpracování bude kladen větší důraz. Popíši zvláštní ustanovení platná pro realitní makléře a zaměřím se také na specifickou úpravu profesní odpovědnosti.

Posledním tématem mé práce je pojednání o zájmových společnostech realitních kanceláří a jejich odborném postavení v jednotlivých zemích.

Výsledkem bude zhodnocení problematiky fungování realitních kanceláří v Česku, Rakousku a na Slovensku, a to ve vzájemném porovnání, které bude následováno doporučením pro možná zlepšení.



# 1 REALITNÍ KANCELÁŘE

Vznik soukromého podnikání, umožněný společenskými změnami v roce 1989, byl zároveň startem zásadních majetkových transferů dosud nevídaných rozměrů. Nové možnosti nabývat nemovitý majetek, umocněné pohyby zásadního charakteru, jako je proces privatizace a restituce, daly vzniknout fenoménu, realitním kancelářím.

Nové možnosti přilákaly řadu odborníků z příbuzných oborů, ale zároveň i řadu spekulantů. Postupem doby vznikala pravidla pro práci realitních kanceláří, pomalu, ale jistě se prosazovala makléřská etika, vznikala pravidla spolupráce mezi realitními kancelářemi, které se začaly sdružovat do asociací s poměrně závaznými pravidly, pokud se týká přístupu k zákazníkovi, rozsahu poskytovaných služeb a cen za poskytnuté služby.<sup>1</sup>

Realitní kanceláře se zabývají obchodováním s nemovitostmi. V praxi to znamená, že zprostředkovávají koupě, prodeje a často též nájmy domů, bytů, pozemků apod. Jejich činnost spočívá nejčastěji ve zprostředkování uzavření smlouvy pro své klienty, tedy zejména ve shromažďování nabídek a jejich konfrontaci s poptávkou a doprovodnými službami, jako je příprava smluv, poradenství apod. Realitní kancelář obvykle není účastníkem právního vztahu, který zprostředkovává, působí tedy výhradně jako zprostředkovatel.

Velmi výjimečně se stává, že realitní kancelář obchoduje též na vlastní účet, tedy že do svého majetku koupí některé nemovitosti, a ty následně prodává či nabízí k pronájmu. Tato činnost není pro realitní kanceláře charakteristická, a proto nebude ani předmětem dalšího textu.

Realitní kanceláře v praxi často zprostředkovávají řadu obchodů, které jsou na hranici zákona nebo tento zákon přímo obcházejí. Ve skutečnosti by se totiž měly realitní kanceláře omezovat na zprostředkování koupě, prodeje a nájmu nemovitostí. Realitní kancelář v některých případech kromě popsané zprostředkovatelské agendy poskytuje i některé jiné služby, které se zprostředkováváním obchodů souvisejí. Nejčastěji se jedná o nejrůznější formy poradenství, a to obvykle zejména o poradenství právní, například ve formě přípravy smluv, jejichž uzavření zprostředkovává. Na tomto místě je však třeba upozornit, že k poskytování právního poradenství není realitní kancelář sama oprávněna, právní poradenství totiž může činit pouze advokát či notář. Proto pokud realitní kancelář poskytuje takové právní

---

<sup>1</sup> Bradáč, A., Fiala, J., kolektiv, Rádce majitele nemovitostí, 2. aktualizované vydání, Linde Praha, a.s., 2006.

poradenství, měla by tak činit na základě dohody s notářem či advokátem, který by pro realitní kancelář měl odborný právní servis poskytovat. Kromě toho, že realitní kancelář sama není oprávněna právní pomoc vůbec poskytovat (a nemá k takové službě ani odpovídající odbornou kvalifikaci), je třeba mít na paměti i tu skutečnost, že na rozdíl od notářů a advokátů není realitní kancelář povinně pojištěna pro případ způsobení škody svému klientovi nesprávnou právní radou, a proto může být velice obtížné v případě jejího pochybení jakoukoli náhradu na realitní kanceláři vymoci.

## 1.1 PROČ REALITNÍ KANCELÁŘ

Hlavním přínosem využití služeb realitní kanceláře je kromě nalezení vhodného kupce nebo odpovídající nemovitosti především větší jistota vyvarování se chyb, které může laik snadno udělat. Při koupi a prodeji nemovitosti jde o vysoké finanční částky a je třeba dávat si dobrý pozor především v právní oblasti, aby něco nebylo opomenuto nebo nedostatečně ošetřeno. Realitní kancelář by měla poskytnout klientovi kompletní servis a vše za něj zařídit. Za to si také nechává platit nemalou provizi, a proto je třeba od ní tyto služby vyžadovat. Pokud toho není schopna, je lepší se obrátit na někoho jiného.

Proč se tedy zpravidla rozhodujeme využít služeb realitní kanceláře?

- nemáme s prodejem nemovitostí zkušenosti – převážná většina lidí prodává svoji nemovitost jednou za život a nechce nést riziko s prodejem spojené,
- požadujeme nejvyšší cenu – jde o jednoznačnou a logickou motivaci každého vlastníka s tím, že předpokládá profesionální přístup realitní kanceláře a prezentaci své nemovitosti nejširšímu okruhu zájemců,
- prodej nemovitosti je složitý – jde o nemovitosti s věcnými nebo finančními závazky ke třetím osobám nebo technicky, právně a vlastnický složitě případy, kdy se vyplatí svěřit úkol odborníkům i za cenu, že bude nutno nadstandardní úkony zvláště uhradit.

## 2 REALITNÍ ČINNOST V ČESKÉ REPUBLICE

### 2.1 PODMÍNKY PODNIKÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Realitní činnost lze v České republice (dále jen ČR) vykonávat pouze na základě živnostenského oprávnění. Realitní kanceláře tedy může provozovat podnikatel, fyzická osoba, podnikající na základě živnostenského oprávnění, nebo právnická osoba, za využití některé z forem obchodních společností upravených obchodním zákoníkem.

#### 2.1.1 Podnikání na základě živnostenského oprávnění

Obecným právním předpisem, který v ČR upravuje základní podmínky podnikání fyzických a právnických osob, je zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon - ŽZ). Ten definuje živnostenské podnikání stručně a výstižně:

*Živnost je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.<sup>2</sup>*

Každá osoba, která chce provozovat živnost, musí splňovat všeobecné podmínky dané živnostenským zákonem, ty jsou následující:

- a) dosažení věku 18 let,
- b) způsobilost k právním úkonům (hovorově řečeno svéprávnost),
- c) bezúhonnost.

Živnostenský zákon rozděluje živnosti následovně:

- a) ohlašovací, které při splnění stanovených podmínek smějí být provozovány na základě ohlášení,
- b) koncesované, které smějí být provozovány na základě koncese.

---

<sup>2</sup> § 2 ŽZ

Ohlašovacími živnostmi jsou:

- a) živnosti řemeslné, je-li podmínkou provozování živnosti odborná způsobilost uvedená v § 21 a 22,
- b) živnosti vázané, je-li podmínkou provozování živnosti odborná způsobilost uvedená v příloze č. 2 k tomuto zákonu,
- c) živnost volná, u které není jako podmínka provozování živnosti odborná způsobilost stanovena.<sup>3</sup>

V naší zemi je realitní činnost zařazena do živnosti volné, tzn. že k provozování živnosti musí být splněny pouze všeobecné podmínky dané živnostenským zákonem a není tedy potřeba prokazovat odbornou způsobilost nebo vzdělání.

Nařízení vlády č. 469/2000 Sb. definuje obsahovou náplň realitní činnosti následovně:

#### *90. Realitní činnost*

*Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, pokud jsou pronajímatelem poskytovány jiné než základní služby zajišťující řádný provoz těchto prostor.*<sup>4</sup>

Podnikání na živnostenský list patří v ČR mezi nejjednodušší a zároveň nejběžnější formy podnikání. Počet majitelů živnostenských listů se v ČR dlouhodobě pohybuje kolem 1 miliónu (vydaná živnostenská oprávnění). Aktivních podnikatelů (živnost, s.r.o.) je přitom o něco méně - podnikatelů bez zaměstnanců cca 550 000, podnikatelů se zaměstnanci cca 200 000.

Podnikání na živnostenský list je oblíbeno zejména ze dvou následujících důvodů:

- podnikatel zahajující živnost nemusí shánět vysoké finanční částky potřebné pro vytvoření základního jmění, jako je tomu v případě obchodních společností (v případě

---

<sup>3</sup> § 19 ŽZ

<sup>4</sup> příloha č. 4 k nařízení vlády č. 469/2000 Sb.

s.r.o. musí například vytvořit základní jmění ve výši 200 000 Kč). Často si tak vystačí s "nepatrným" množstvím finančních prostředků. Prakticky jedinou povinnou platbou zůstává platba za živnostenský list (1 000 Kč),

- druhým důvodem hovořícím ve prospěch živností je administrativa. Tu, včetně účetnictví, zvládne drobný živnostník zpravidla vlastními silami. Daňové poradce či právníky si proto může živnostník sjednávat pouze ve výjimečných či krizových situacích. Anebo zkrátka proto, že ho administrativní činnost unavuje a rozptyluje od skutečného podnikání.

Oproti ostatním formám podnikání mají však živnosti také několik nevýhod. Podnikatel zde vystupuje jako tzv. fyzická osoba, což pro něj představuje určité riziko. Za své podnikatelské závazky ručí celým svým majetkem a při obchodních jednáních či jednáních s bankami pro něj může přívlastek "fyzická osoba" znamenat určitou nevýhodu.

### **2.1.2 Obchodní společnosti**

Zákonnou úpravu obchodních společností nalzáme v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (ObchZ). V našich podmínkách se nejčastěji setkáme s realitní kanceláří ve formě společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti.

#### ***Společnost s ručením omezeným***

Společnost s ručením omezeným se zařazuje mezi kapitálové společnosti. Není však ryzí kapitálovou společností, v její právní úpravě se objevují některé prvky společností osobních, zejména částečné osobní ručení společníků. Někdy se proto též zařazuje, spolu s komanditní společností, mezi tzv. smíšené společnosti. Společnost může mít od jednoho do padesáti společníků.

Obchodní zákoník definuje společný základ pro všechny obchodní společnosti v § 56 an. Konkrétní úprava společnosti s ručením omezeným je vymezena v § 105 an.

Minimální základní kapitál společnosti je 200 000 Kč. Na základním kapitálu společnosti se může každý společník účastnit pouze jedním vkladem. Výše vkladu společníka musí činit alespoň 20 000 Kč. Výše vkladu může být pro jednotlivé společníky stanovena rozdílně, musí však být dělitelná na celé tisíce. Celková výše vkladů musí souhlasit s výší

základního kapitálu společnosti. Mají-li být poskytnuty nepeněžité vklady na splacení vkladu, musí být ve společenské smlouvě nebo v písemném prohlášení o zvýšení vkladu nebo v prohlášení o převzetí vkladu uveden předmět nepeněžitého vkladu a částka, kterou se započítává na vklad společníka.

Před podáním návrhu na zápis společnosti do obchodního rejstříku musí být splaceno celé emisní ážio a na každý peněžitý vklad musí být splaceno nejméně 30%. Celková výše splacených peněžitých vkladů spolu s hodnotou splacených nepeněžitých vkladů musí však činit alespoň 100 000 Kč. Je-li společnost založena jedním zakladatelem, může být zapsána do obchodního rejstříku, jen když je v plné výši splacen její základní kapitál. Častým omylem, se kterým se v praxi setkáváme, je mylná představa o nedotknutelnosti základního kapitálu obchodních společností (např. jeho trvalé deponování na bankovních účtech). Základní kapitál se stává majetkem společnosti a ta s ním běžně disponuje, např. za takto vložené peníze nakupuje vybavení kanceláří, zboží, platí běžné účty atp.

Obchodní firma společnosti s ručením omezeným musí obsahovat označení "společnost s ručením omezeným", postačí však zkratka "spol. s r.o." nebo "s.r.o." (§ 107 ObchZ). Obchodní firma společnosti musí samozřejmě splňovat i obecné požadavky, zejména nesmí být zaměnitelná s firmou jiného podnikatele a nesmí působit klamavě.

Statutárním orgánem společnosti s ručením omezeným je jeden nebo více jednatelů. Je-li jednatelů více je oprávněn jednat jménem společnosti každý z nich samostatně, nestanoví-li společenská smlouva nebo stanovy jinak (§ 133 ObchZ), takové omezení je však vůči třetím osobám neúčinné. Jednatelé nesou veškerou právní odpovědnost za chod společnosti, vedení účetnictví, povinnosti vůči úřadům atd. Pro jednatele platí zákaz konkurence, který již nelze podle jedné z novel obchodního zákoníku zmírnit (§ 136 ObchZ), v praxi je tento zákaz ale často porušován.

Valná hromada společníků je nejvyšším orgánem společnosti. Do působnosti jejího rozhodování spadají některé podstatné skutečnosti (§ 125 ObchZ). Zejména se jedná o jmenování a odvolávání jednatelů, změny společenské smlouvy a stanov a schvalování účetní uzávěrky. Valná hromada může jmenovat i členy dozorčí rady, což je nepovinný, zřídka zřizovaný orgán společnosti s ručením omezeným.

Společnost s ručením omezeným odpovídá za porušení svých vlastních závazků celým svým majetkem. Společníci společnosti za její závazky odpovídat nemohou, neboť odpovědnost lze nést pouze za závazky vlastní, zákon však zakládá jejich ručení za závazky

společnosti. Ručení společníků je však omezené, a to výší souhrnu nesplacených částí vkladů všech společníků.

Společnost s ručením omezeným je nejrozšířenějším typem obchodní společnosti v České republice. Její výhoda spočívá v omezeném ručení za závazky společnosti, relativně nízké hodnotě minimálního základního jmění a malé administrativní náročnosti. Jistým způsobem společnost s ručením omezeným subjektivně posunuje úroveň podnikání od fyzické osoby výše k profesionálnějšímu přístupu. Částečnou nevýhodou pro začínající podnikatele je v tomto případě nutnost vedení (podvojného) účetnictví a výše posunutá laťka v jednání s úřady.

### ***Akciová společnost***

Akciová společnost je považována za klasickou kapitálovou společnost, její základní kapitál je rozvržen na určitý počet akcií o určité jmenovité hodnotě. Společnost odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Všichni společníci (akcionáři) jsou povinni vložit do společnosti při jejím založení vklad, za trvání akciové společnosti však neručí za její závazky, a to ani do výše svého nesplaceného vkladu. Obchodní zákoník nesvěřuje akcionářům účast na obchodním vedení společnosti, svůj vliv na společnost mohou vykonávat pouze zprostředkovaně, prostřednictvím valné hromady.

Akcie je cenný papír, se kterým jsou spojena práva akcionáře (coby společníka) podílet se podle ObchZ a stanov společnosti na jejím řízení, zisku a při zániku společnosti i na jejím likvidačním zůstatku.

Společnost může založit buď 1 právnická osoba nebo 2 a více fyzických osob. Základní kapitál společnosti musí činit alespoň 20 mil. Kč (s veřejnou nabídkou akcií), pokud není zvláštním předpisem stanovena vyšší částka (např. u bank). Základní kapitál společnosti založené bez veřejné nabídky akcií musí činit alespoň 2 mil.

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti a mohou se jí účastnit všichni upisovatelé akcií splněním určitých podmínek (v dohodnuté době splatit alespoň 10 % upsaných akcií a případně celé emisní ážio a nejpozději do zahájení ustavující valné hromady musí splatit alespoň 30 % hodnoty upsaných akcií). Valná hromada je způsobilá se usnášet, jestliže se jí účastní upisovatelé alespoň poloviny všech upsaných akcií. Rozhoduje o založení společnosti, schvaluje stanovy společnosti a volí a odvolává členy představenstva. Valná

hromada se může poprvé konat pouze v případě, že byly upsány akcie v hodnotě navrhovaného základního kapitálu a zároveň bylo splaceno alespoň 30 % jmenovité hodnoty akcií a případně celé emisní ážio (rozdíl mezi jmenovitou hodnotou akcie a skutečnou částkou, za níž společnost akcie vydává, tzv. emisní kurs).

Představenstvo je statutárním orgánem, řídí činnost společnosti a jedná jejím jménem. Zabezpečuje obchodní vedení včetně řádného vedení účetnictví a předkládá valné hromadě ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku. Má minimálně 3 členy (neplatí, pokud je pouze 1 akcionář). V čele stojí předseda.

Dozorčí rada dohlíží na výkon představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů týkajících se činnosti společnosti, kontrolují účetní zápisy (zda jsou řádně vedené a v souladu se skutečností) a zda je podnikatelská činnost společnosti v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Má nejméně 3 členy, přičemž počet jejích členů musí být dělitelný 3. Členové jsou voleni na dobu určenou stanovami, ne však na více než 5 let. Účastní se valné hromady a jsou povinni seznámit účastníky s výsledky jejich kontroly.

Výhoda mnou vybraných obchodních společností je především v jejich praktickém používání. Klasické podnikání na živnostenský list je při startu podnikání levnější a jednodušší. Nicméně si myslím, že výhody podnikání prostřednictvím právnické osoby, např. s.r.o. převažují. Ostatně i celá řada OSVČ podnikajících na živnostenský list po úspěšném startu přechází na s.r.o. Má to lepší kredit i u obchodních partnerů a bank. Prakticky se také velmi osvědčuje výhoda omezeného ručení u s.r.o. proti OSVČ. Podnikání prostřednictvím s.r.o. společníky tolik neohrožuje majetkově, jako je tomu při neomezeném ručení v případě podnikání na živnostenský list. A ručení celým majetkem je v dnešní době poměrně hazardem.

Nevýhodou obchodních společností je vysoký základní kapitál, u akciových společností poměrně složité zakládání společnosti a nelze ani opomenout administrativně náročnější jednání s úřady.



### 2.1.3 Franchising

Franchising je systém, jehož prostřednictvím se uvádí na trh zboží, služby či technologie. Opírá se o úzkou a nepřetržitou spolupráci právně a finančně samostatných a nezávislých podnikatelů - franchisora a jeho franchisantů. Franchisor zaručuje svým franchisantům právo a zároveň jim ukládá povinnost provozovat obchodní činnost v souladu s jeho koncepcí. V rámci franchisingu nabízí majitel úspěšné koncepce zájemcům o podnikání příležitost samostatně podnikat pod jeho obchodní značkou a v souladu s jeho koncepcí, obvykle výměnou za vstupní poplatek a podíly na budoucím zisku franchisanta.

Franchisové partnerství franchisantovi umožňuje snížit výrazně rizika podnikání. Franchisant má jistější a rychlejší vstup na trh, podpora franchisor mu umožní vynaložit nižší počáteční náklady než kdyby začínal sám. Franchisant při startu svého podnikání získává know-how, které by nabyt až po několika letech praktického provozování a s ním rozsáhlou vstupní podporu, může např. využít již hotový nebo upravený typový projekt provozovny, franchisor mu pomáhá při úpravách nebo vybavení provozovny. Franchisantovi a jeho zaměstnancům franchisor poskytne školení a trénink v oblasti provozu, managementu a prodejních postupů, které jsou často na úrovni velkých firem. V průběhu trvání partnerství franchisant získává od franchisora průběžnou podporu v oblasti vedení provozu, managementu a marketingu.

Jako nevýhodu můžeme z pohledu franchisanta vidět zejména omezenou možnost rozhodovat o podobě a směřování svého podnikání. Franchisant se musí podřizovat pokynům a kontrole centrály a přizpůsobit se zájmům i ostatních členů systému.

Při budování a rozšiřování sítě je nutné nové franchisové partnery velmi náročně vybírat protože jeden franchisant, který nedodrží očekávanou kvalitu, může poškodit dobré jméno celého řetězce.

V oblasti realitní činnosti v České republice jsou zřejmě nejznámějšími franchisovými řetězci např. společnosti RE/MAX, Century 21, Mexx.

## 2.2 ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU

### 2.2.1 Obecná odpovědnost za škodu

Obecná odpovědnost za škodu je upravena zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (OZ) jako odpovědnost za vlastní zaviněné protiprávní jednání, jde tedy o odpovědnost vybudovanou na subjektivním odpovědnostním principu.

*Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.*<sup>5</sup>

Ustanovením občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu předchází prevenční ustanovení o předcházení škod:

*Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.*<sup>6</sup>

Základním předpokladem vzniku závazku k náhradě škody je protiprávní úkon. Lze ho vymezit jako volní lidské chování, které se přičítá objektivnímu právu. Úkon je jednotou dvou složek – psychické a fyzické, jde o projev vůle jednatelova navenek. Úkonem může být jak aktivní chování, tj. konání, tak i pasívní chování, tj. opomenutí určitého chování. Opomenutí je však protiprávním úkonem jen tehdy, jde-li o opomenutí takového chování, k němuž byl jednatel povinen. Povinnost konat může vyplývat buď z právního předpisu, nebo ze smlouvy.

Druhým nezbytným předpokladem vzniku závazku k náhradě škody je existence škody. Škodou se rozumí majetková újma, kterou lze objektivně vyjádřit v penězích. Občanský zákoník rozlišuje jednak tzv. skutečnou škodu, představovanou zmenšením majetku poškozeného, jednak tzv. ušlý zisk spočívající v tom, že nedošlo k rozmnožení majetku poškozeného, které by bylo možno očekávat za normálního chodu věcí. Jde tedy o to, co poškozenému v důsledku způsobení škody ušlo.

Mezi protiprávním úkonem a vzniklou škodou musí být objektivně existující příčinná souvislost (kauzální nexus).

---

<sup>5</sup> § 420 odst. 1 OZ

<sup>6</sup> § 415 OZ

Pravidelným předpokladem vzniku závazku k náhradě škody je zavinění škůdce. Nejde však o předpoklad nezbytně vyžadovaný ve všech případech. Tam, kde zákon stanoví odpovědnost bez zřetele na zavinění, není existence tohoto předpokladu nutná. Zavinění lze charakterizovat jako vnitřní psychický vztah škůdce k jeho vlastnímu protiprávnímu jednání a k výsledku tohoto jednání. Zavinění je založeno jednak na prvku poznání spočívajícím ve vědomosti a předvídání určitého výsledku, jednak na prvku vůle spočívající v tom, že subjekt projevuje svou vůli tím, že něco chce, ale také tím, že je s něčím srozuměn. Občanský zákoník neupravuje výslovně formy a stupně zavinění, přesto se vychází z tradičního rozlišování úmyslu přímého a nepřímého resp. nedbalosti vědomé a nevědomé.

Úprava obecné odpovědnosti za škodu vychází v občanském právu z principu předpokládaného zavinění. Je-li prokázáno, že se škůdce dopustil protiprávního úkonu, že došlo ke škodě a že tato škoda je v příčinné souvislosti s protiprávním úkonem, má se za to, že škodu zavinil. Je na škůdci, chce-li se zprostit odpovědnosti, aby prokázal, že škodu nezavinil.

*Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.*<sup>7</sup>

Subjektem odpovědnosti za škodu může být jak osoba fyzická, tak i právnická. V případech, kde je odpovědnost fyzických osob založena na zavinění, je nutné, aby tato osoba měla tzv. způsobilost k zavinění. Jde o to, aby měla jednak schopnost rozumovou, tj. aby byla schopna rozpoznat následky svého jednání a zhodnotit jeho důsledky, jednak schopnost volní, aby se mohla rozhodnout pro určité jednání nebo od něj upustit. V případě právnických osob vzniká delikttní způsobilost spolu se vznikem jejich právní subjektivity.

Obecná úprava škody podle OZ obsahuje jednak obecnou úpravu odpovědnosti za škodu způsobenou porušením právní povinnosti, jednak, a to rovněž jako obecnou úpravu, úpravu odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností.

*Každý odpovídá za škodu, kterou způsobí jinému provozní činností.*<sup>8</sup>

Povinnost k náhradě škody způsobené provozní činností je objektivní, bez zřetele na zavinění. Je to důsledná odpovědnost za výsledek bez ohledu na to, zda došlo k porušení

---

<sup>7</sup> § 420 odst. 3 OZ

<sup>8</sup> § 420a OZ

určité povinnosti a zahrnuje i povinnost nahradit určitou škodu způsobenou oprávněným prováděním provozní činnosti. Možnost zprostit se této odpovědnosti je upravena, ale liberační důvod je formulován velmi úzce.

Pokud jde o obsah, rozsah a způsob náhrady škody, je nutno podle občanského zákoníku rozlišovat, zda škoda byla způsobena na zdraví nebo majetku. Jde-li o škodu majetkovou, hradí se poškozenému celá škoda, tj. jak škoda skutečná, tak i ušlý zisk. Pokud jde o výši této náhrady, nestanoví zákon žádný maximální limit, soud však může z důvodu zvláště hodných zřetele výši náhrady přiměřeně snížit. Škoda se hradí zásadně v penězích, pouze tehdy, požádá-li o to poškozený, a je-li to možné a účelné, hradí se škoda uvedením v předešlý stav.

*Hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).<sup>9</sup>*

*Škoda se hradí v penězích; požádá-li však o to poškozený a je-li to možné a účelné, hradí se škoda uvedením do předešlého stavu.<sup>10</sup>*

### **2.2.2 Odpovědnost za škodu v obchodních vztazích**

Pro celou soukromoprávní oblast je obecná úprava náhrady škody obsažena v občanském zákoníku. Úprava náhrady škody v obchodním zákoníku je ve vztahu k úpravě občanského zákoníku úpravou zvláštní, přičemž úprava daná v § 373 an. má charakter obecné úpravy náhrady škody v obchodních vztazích a k ní jsou v obchodním zákoníku ještě speciální ustanovení v dalším stupni. Pro podnikatele je významná jak úprava občanského zákoníku, tak úprava obchodního zákoníku.<sup>11</sup>

*Kdo poruší svou povinnost ze závazkového vztahu, je povinen nahradit škodu tím způsobenou druhé straně, ledaže prokáže, že porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.<sup>12</sup>*

---

<sup>9</sup> § 442 odst. 1 OZ

<sup>10</sup> § 442 odst. 2 OZ

<sup>11</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol., Obchodní zákoník. Komentář, 12. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009

<sup>12</sup> § 373 ObchZ

Odpovědnost za škodu způsobenou porušením závazku v obchodních vztazích je objektivní odpovědností, neuplatňuje se zde hledisko, zda podnikatel, který porušil svůj závazek, toto porušení zavinil nebo ne. Princip objektivní odpovědnosti zde vychází z toho, že je třeba chránit druhého obchodního partnera, který při své podnikatelské činnosti spoléhá na to, že závazek bude včas a řádně splněn.

V obchodně majetkových vztazích je předmětem náhrady majetková škoda, jako újma, která se projeví v majetku poškozeného a jež je ocenitelná peněžní částkou. Tato újma zahrnuje škodu skutečnou, ušlý zisk a náklady, které vznikly poškozené straně v souvislosti se škodnou událostí.

*Nestanoví-li tento zákon jinak, nahrazuje se skutečná škoda a ušlý zisk.*<sup>13</sup>

*Za škodu se považuje též újma, která poškozené straně vznikla tím, že musela vynaložit náklady v důsledku porušení povinnosti druhé strany.*<sup>14</sup>

Pravidelný a obvyklý způsob náhrady škody v obchodních vztazích je náhrada v penězích. Poškozený, za podmínky, že je to možné a obvyklé, může také požadovat naturální restituci.

*Škoda se nahrazuje v penězích; jestliže však o to oprávněná strana požádá a je-li to možné a obvyklé, nahrazuje se škoda uvedením v předešlý stav.*<sup>15</sup>

Na rozdíl od občanskoprávních vztahů, nemůže soud rozsah náhrady škody snížit. Objektivní koncepce obchodněprávní regulace náhrady škody připouští možnost zproštění, a to tehdy, jestliže škůdce prokáže, že porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost. Takovými liberačními důvody jsou různé (kvalifikované) překážky, např. živelní pohromy.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> § 379 ObchZ

<sup>14</sup> § 380 ObchZ

<sup>15</sup> § 378 ObchZ

<sup>16</sup> Bradáč, A., Fiala, J., kolektiv, Rádce majitele nemovitostí, 2. aktualizované vydání, Linde Praha, a.s., 2006.

### **2.2.3 Možné případy vzniku škody při realitní činnosti**

#### ***Převod peněz***

Dle mého názoru nejrizikovější je stále vlastní převod peněz za nemovitost a absence odborného dohledu nad průběhem transakce. Důsledkem mohou být několikaměsíční zdržení převodu nemovitosti, neplatnost kupní smlouvy, nebo dokonce ztráta peněz. Převod peněz by měla vždy zajistit nezávislá třetí osoba, která bude korektnost transakce garantovat – advokát, notář nebo banka, nikoli realitní kancelář. Pádým důvodem je nejen prevence před možnou zpronevěrou peněz, ale i ochrana pro případ úpadku realitní kanceláře.

Riziko, že některé, zejména menší realitní společnosti v době krize zkrachují, je docela reálné. Řada z nich přitom nemá uzavřeno pojištění odpovědnosti za způsobené škody, a jejich klienti tak mohou o svoje peníze přijít. Pokud chtějí mít účastníci transakce jistotu, měli by využít služeb advokáta. Ten, na rozdíl od realitní kanceláře, odpovídá za správnost vyhotovovaných dokumentů a musí být pojištěný pro případ vzniku škody, kterou by případně způsobil v souvislosti s poskytováním právních služeb.

I když je tedy úhrada kupní ceny s využitím úschovy nepochybně dražší, lze toto řešení doporučit, neboť jak kupujícímu, tak prodávajícímu zajišťuje za splnění podmínek kupní smlouvy řádnou úhradu kupní ceny, a to zvláště v případě, že je jako schovatel využit důvěryhodný subjekt, jakým může být především notář, banka či advokát.

#### ***Odpovědnost za kupovanou nemovitost***

Realitní kancelář pracuje často pro obě strany obchodu, tedy nejen pro kupujícího, ale i pro prodávajícího – není tedy jejím zájmem chránit příliš kupujícího. Jejím největším zájmem je, a to je bohužel stále ještě častý jev, se kterým se setkáváme, aby se obchod uzavřel, bez ohledu na následky pro kupujícího, neboť jen tak vznikne realitní kanceláři právo na provizi.

Realitní kancelář je zprostředkovatelem smlouvy, nikoli jejím účastníkem. Proto také neodpovídá za splnění závazků smluvní strany, s níž klient uzavírá smlouvu, jež je realitní kanceláří zprostředkována. To znamená, že například pokud realitní kancelář zprostředkuje prodej domu pro svého klienta jako prodávajícího a kupující nezplatí prodávajícímu kupní cenu, prodávající nemůže požadovat zaplacení kupní ceny na realitní kanceláři. Stejně tak pokud realitní kancelář zprostředkovává naopak pro zájemce koupi domu a dodatečně vyjdou

najevo právní vady domu (například je dům zastaven ve prospěch banky), realitní kancelář za tyto vady neodpovídá.

Lze však do určité míry výše popsané riziko klienta snížit tím, že ve zprostředkovatelské smlouvě s realitní kanceláří klient uloží realitní kanceláři nejrůznější povinnosti se splněním závazků ze zprostředkovatelské smlouvy související. Je tedy možné sjednat ve zprostředkovatelské smlouvě povinnost realitní kanceláře zjistit a klientovi předat veškeré informace o právním i faktickém stavu předmětu zprostředkované smlouvy s tím, že pokud dodatečně vyjde najevo skutečnost, o níž realitní kancelář klienta neinformovala, je realitní kancelář povinna nahradit klientovi vzniklou škodu.

I tak je však vhodné se při koupi domů, bytů i pozemků ujistit o základních skutečnostech, které svědčí o stavu a kvalitě kupované nemovitosti, a to nejen z hlediska faktického, ale i z hlediska právního.

### ***Ověření právních vztahů k nemovitostem***

Z hlediska právního je nutné především ověřit, že prodávající je skutečně vlastníkem prodávané nemovitosti. To lze zjistit z výpisu z katastru nemovitostí, který by pochopitelně měl být čerstvého data, aby měl kupující jistotu, že od jeho vydání nedošlo k žádné změně.

Vedle toho je možné v katastru nemovitostí zjistit i eventuální existenci zástavních práv či věcných břemen váznoucích na nemovitosti. Naopak však není možné zjistit existenci jiných, závazkových práv vztahujících se k dané nemovitosti, jako je například právo nájmu apod. Přitom právě nájemní smlouva podle § 680 odst. 3 občanského zákoníku rovněž přechází při prodeji nemovitosti na pronajímatele, takže se může stát, že s koupeným domem může kupující „získat“ i nájemce, kterému bude svědčit nájemní právo k danému domu; pronajímatel (a tedy kupující) přitom není ze zákona oprávněn z důvodu převodu vlastnictví k nemovitosti nájemní smlouvu vypovědět (pronajímatel sice následně může být oprávněn výpověď nájemci dát například proto, že byt potřebuje pro sebe, avšak v takovém případě je povinen zajistit nájemci náhradní byt). Proto je vhodné v kupní smlouvě uvést ustanovení, v němž prodávající prohlásí, že na prodávané nemovitosti neváznou žádná věcná ani závazková práva třetích osob.

Vlastnictví k nemovitosti přechází na kupujícího teprve vkladem do katastru nemovitostí (s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního

úřadu), nikoli tedy uzavřením smlouvy. Do té doby zůstává vlastníkem prodávající. Proto je nezbytné po uzavření smlouvy podat návrh na vklad změny vlastnického práva do katastru nemovitostí (tuto záležitost obvykle zajišťuje realitní kancelář). S ohledem na uvedenou dobu přechodu vlastnického práva též lze doporučit odložení doby splacení kupní ceny. Pokud by totiž byla kupní cena uhrazena při podpisu smlouvy, neměl by kupující jistotu, že vlastnictví na něj bude skutečně převedeno (například proto, že z jakýchkoli důvodů katastrální úřad odmítne vklad do katastru nemovitostí zapsat). Lze tedy doporučit využití notářské úschovy nebo vázaných účtů u bank, přičemž tito jsou oprávněni vydat uschovanou finanční částku pouze proti předložení rozhodnutí katastrálního úřadu o provedeném vkladu.

#### **2.2.4 Profesní odpovědnost**

Profesní odpovědnost je pojmem používaným k označení zvláštní kategorie odpovědnosti, kterou mají osoby poskytující v rámci své podnikatelské činnosti služby vyžadující určité odborné znalosti. Realitní činnost bezesporu takovou činností je, neboť obchod s nemovitostmi zcela jistě klade značné nároky na odborné znalosti a zkušenosti. Jedná se přitom nikoliv pouze o škody na zdraví či věci, ale zejména škody finančního charakteru, způsobené chybným postupem poskytovatele.

Bohužel, česká právní úprava osoby podnikající v realitní oblasti za takovéto odborníky nepovažuje a nenalezneme žádné ustanovení, kromě úpravy obecné, které by nějakým způsobem mělo zásadní vliv na výkon profese realitní kanceláře (makléře).

#### ***Etický kodex***

Snahou seriózních provozovatelů realitních kanceláří je alespoň, z titulu výkonu své profese, se zavázat k dodržování určitých pravidel chování – etických kodexů. Nutno poznamenat, že k jejich dodržování se realitní kancelář zavazuje zcela dobrovolně.

Pod pojmem etický kodex si zpravidla představíme souhrn pravidel chování jedince či celého společenstva vůči ostatním lidem. Tento souhrn pravidel je definován buď v písemné podobě, nebo je ve všeobecné známosti a je předáván ústně. Etický kodex vymezuje prostor pro vykonávání jakékoliv činnosti, ve kterém jsou vztahy mezi jednotlivci i skupinami na společensky únosné úrovni.



Některé profesní komory, ustavené na základě příslušného zákona, mají již tímto zákonem nebo svým vnitřním předpisem etické kodexy vydány (Advokátní komora České republiky, Česká lékařská komora, Česká lékárnická komora, apod.). Tyto předpisy pak mohou, rozdílně od dobrovolných zájmových spolků nebo profesních sdružení (mezi něž patří i zájmová sdružení realitních kanceláří), svým členům ze zákona ukládat povinnosti a nerespektování těchto povinností sankcionovat. Postihy z porušení etických kodexů, ke kterým se podnikatelský subjekt dobrovolně zavázal, jsou jednak postih morální, tzn. ztráta dobrého jména podnikatele resp. vyloučení z příslušného sdružení, a potom postih finanční, kdy ve většině případů jsou prohřešky z porušení sankcionovány finančním trestem, což ale při obvyklé výši provize za zprostředkování nemusí být pro některé realitní kanceláře postihem, který by je výrazně ohrozil.

#### ***Etický kodex člena Asociace realitních kanceláří České republiky***

*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.<sup>17</sup>*

#### ***Pojištění profesní odpovědnosti***

Pojištění profesní odpovědnosti je účinným prostředkem, jímž se lze bránit proti riziku náhrady případné škody.

Pojištění odpovědnosti za škodu chrání pojištěného v těch případech, kdy on sám (nebo i další osoby) způsobil jinému škodu, za kterou odpovídá a kterou je povinen uhradit. Vždy jde tedy o škodu, která byla způsobena jiné osobě, ne samotnému pojištěnému.

---

<sup>17</sup> vybraná ustanovení Etického kodexu člena Asociace realitních kanceláří České republiky

Podle současného právního stavu se rozeznávají dvě formy pojištění za škodu, a to pojištění smluvní a pojištění zákonné. Smluvní pojištění ještě dělíme na pojištění povinné a dobrovolné.<sup>18</sup>

Profese, které musí povinně uzavírat pojištění profesní odpovědnosti, jsou například:

- advokáti, notáři
- soudní exekutoři, správci konkurzní podstaty
- auditoři, daňoví poradci
- pojišťovací agenti
- lékaři, lékárníci, veterinární lékaři
- architekti, inženýři a technici

Hlavním důvodem zákonného pojištění profesní odpovědnosti je skutečnost, že v důsledku těchto profesí mohou vzniknout škody velkého objemu, které není firma či podnikatel schopen uhradit svými prostředky. Pojištěný podnik či podnikatel navíc získávají potřebnou jistotu, nemusí se obávat, že se v důsledku chyby dostane do vážných finančních problémů.

V současné době neexistuje žádná povinnost provozovatele realitní kanceláře uzavřít pojištění profesní odpovědnosti. Opět se pouze setkáváme se skutečností, že pojištění odpovědnosti neváhají uzavřít seriózní realitní kanceláře, které to se svým podnikatelským záměrem myslí vážně. Pojištění také uzavírají realitní kanceláře, které se rozhodnou stát členy některého ze sdružení realitních kanceláří. Uzavření pojištění je totiž jedním z předpokladů přijetí za člena. Jinak záleží pouze na dobré vůli realitní kanceláře, zda se rozhodne pojištění uzavřít či nikoliv.

### **2.3 SMLOUVY POUŽÍVANÉ V REALITNÍ PRAXI**

V realitní praxi se můžeme setkat s mnoha smlouvami, počínaje smlouvou zprostředkovatelskou a kupní smlouvou konče. Jenže taková kupní smlouva na nemovitost už nevyjadřuje vztah realitní kanceláře ke klientovi, je smluvním vztahem mezi vlastníkem

---

<sup>18</sup> Bičovský, J., Holub, M., Náhrada škody v občanském, obchodním, správním a pracovním právu, Linde Praha, 1996

nemovitosti a kupujícím. Smlouvou, která plně vystihuje náplň poskytované realitní služby, je bezesporu smlouva zprostředkovatelská.

### 2.3.1 Smlouva zprostředkovatelská

V praxi jsou tyto smlouvy uzavírány jak podle občanského, tak pro smluvní vztahy uzavírané mezi podnikatelskými subjekty podle obchodního zákoníku, je proto důležité, aby smlouva obsahovala ujednání, podle kterého právního předpisu je uzavřena.

Úprava zprostředkování, jak již bylo řečeno, se duplicitně objevuje jak v občanském zákoníku (§ 774 an.), tak v zákoníku obchodním (§ 642 an.):

*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.<sup>19</sup>*

*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).<sup>20</sup>*

Úprava obchodněprávní je zpracována podrobněji. Souběh dvojí úpravy je historicky nešťastným řešením, když obchodněprávní úprava sleduje více požadavky praxe. Toto pak společně s možností volby obchodněprávního režimu i na vztahy obchodním zákoníkem originárně neregulované (§ 262) způsobuje, že většina zprostředkování vzniká spíše podle obchodního zákoníku. Tak je tomu ve většině případů i pro smluvní vztahy uzavírané s realitní kanceláří.

Na základě zprostředkovatelské smlouvy (viz příloha A) je tedy realitní kancelář povinna vyvíjet takovou činnost, jejímž výsledkem bude zejména vyhledání ideální smluvní strany pro klienta, s níž by klient mohl uzavřít požadovanou smlouvu (tedy například nalezení zájemce

o jeho byt, který prodává). Záleží čistě na ujednáních uvedených ve smlouvě, jakým způsobem a jakými prostředky bude realitní kancelář tuto činnost vyvíjet.

---

<sup>19</sup> § 774 OZ

<sup>20</sup> § 642 ObchZ

Základní podstatou zprostředkovatelské smlouvy však je výsledek činnosti realitní kanceláře. Smlouva se totiž naplní nikoli pouhou činností realitní kanceláře, ale teprve uzavřením smlouvy mezi klientem a osobou, kterou realitní kancelář zprostředkovala. Pokud k uzavření takové smlouvy (tedy například k prodeji bytu) nedojde, nevznikne realitní kanceláři nárok na provizi.

Nárok na provizi navíc nevznikne realitní kanceláři ani vždy, když je smlouva mezi klientem a třetí osobou uzavřena. Musí totiž existovat příčinná souvislost mezi činností realitní kanceláře a uzavřením smlouvy. Pokud tedy klient uzavře sice smlouvu o prodeji bytu, avšak nikoli na základě výběru kupujícího realitní kanceláři, nevznikne realitní kanceláři nárok na provizi.

Výši provize je třeba ve smlouvě sjednat tak, aby nemohly nastat pozdější pochybnosti o její výši. Obvykle se proto provize určuje buď absolutní částkou, nebo procentuálním podílem na realizované ceně stanovené ve zprostředkované smlouvě (tedy například 5% kupní ceny sjednané v kupní smlouvě, jejíž uzavření realitní kancelář zprostředkuje).

Zákon nevyklučuje, aby realitní kancelář současně působila ve prospěch více klientů, tedy aby měla uzavřenu zprostředkovatelskou smlouvu například jak s kupujícím, tak s prodávajícím téhož bytu. V takovém případě jí vzniknou dva samostatné nároky na provizi (za výše uvedených podmínek), a to jak od kupujícího, tak od prodávajícího příslušného bytu.

Realitní kancelář je oprávněna si účtovat náhradu nákladů, ale pouze tehdy, je-li to výslovně ve smlouvě dohodnuto. Pokud není smlouva písemná a existují pochybnosti o tom, zda se strany dohodly na náhradě nákladů klientem, platí, že tato náhrada náleží realitní kanceláři jen v případě, že realitní kanceláři vznikl nárok na odměnu, tedy že došlo k úspěšnému zprostředkování obchodu.

Jak již bylo zmíněno, zprostředkovatelská smlouva nemusí být písemná, avšak s ohledem na závažnost zprostředkované transakce (a tudíž i na hodnotu provize) lze písemnou formu smlouvy doporučit.

Smlouva by měla obsahovat přesný popis náležitostí zprostředkované smlouvy, tedy zejména její předmět (popis nemovitosti apod.) a další podmínky, které by realitní kancelář měla při zprostředkování dodržet.

Klient i realitní kancelář jsou povinni oznamovat si navzájem všechny důležité okolnosti související se zprostředkováním, zejména okolnosti, které mohou ovlivnit rozhodnutí klienta uzavřít zprostředkovanou smlouvu. Klient je proto například povinen

oznamovat realitní kanceláři změny ve stavu nemovitosti, jejíž prodej realitní kancelář takto zprostředkovává, stejně jako realitní kancelář je povinna průběžně informovat klienta o průběhu zprostředkovávání.

Smlouva by měla být vždy uzavřena na dobu určitou, optimální je 3 až 6 měsíců s měsíční výpovědní lhůtou a možností prodloužení, nedojde-li během trvání smlouvy k prodeji. Za jak dlouho se nemovitost prodá, záleží na mnoha okolnostech (např. i roční době).

Většinou jsou uzavírány 2 typy zprostředkovatelských smluv, nevýhradní nebo výhradní (exkluzivní). Nevýhradní smlouva umožňuje spolupracovat s více realitními kancelářemi nebo si nemovitost prodat vlastním přičiněním. Může se ale stát, že nabízí-li nemovitost více kancelářím, je pak inzerována s různými podmínkami, ale hlavně s různou cenou, což je dáno rozdílnými provizemi kancelářím. A to na potenciální kupce rozhodně moc seriózně nepůsobí. Výhradní smlouva znamená, že je smlouva uzavřena jen s jedinou realitní kancelářím, která vede veškerá jednání s případnými zájemci. Tato forma spolupráce je běžná v zahraničí, u nás se jí klienti někdy obávají. K obavám však není důvod, pokud zvolíte seriózní realitní kancelář, smlouva je dobře napsána a uzavřena na dobu určitou.

Ze zkušenosti můžu potvrdit, že kvalita návrhů smluv připravených realitní kancelářím je zpravidla velice nízká. Nejen, že tyto smlouvy jsou pro klienta realitní kanceláře často velmi nevýhodné (což mimo jiné vyplývá z toho, že klientem realitní kanceláře je jak prodávající, tak kupující), ale především velmi často jde o dokumenty, které nezakládají po podpisu platný závazek. Jinak řečeno, smlouvy připravované realitními kancelářemi trpí často tak závažnými právními vadami, že v případě jejich uzavření nedojde k platnému převodu příslušné nemovitosti – nezřídka tak bývá na základě takových smluv zamítán návrh na provedení vkladu vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem a strany jsou nuceny smlouvy přepracovávat. Jednoznačným doporučením je obrátit se na odborníky, advokáty a notáře, kteří by měli být garanty hladkého průběhu celé obchodní transakce, včetně úschovy peněz.

Smlouva může obsahovat i tzv. rozhodčí doložku. To znamená, že při sporu mezi klientem a realitní kancelářím se obrátíme nikoli na soud, ale na rozhodčí soud, který je uveden ve smlouvě. Ten pak rozhodne o tom, která strana má pravdu. Výhodou je, že spory se tímto způsobem zpravidla vyřeší výrazně rychleji než přes běžný soud. Spory můžou být řešeny např. v rozhodčím řízení před rozhodcem jmenovaným Asociací realitních kancelářím ČR.

## **Provize**

V České republice, ale ani v některých evropských zemích, není jednoznačně ustálená praxe. Jsou země, kde provizi platí prodávající, jinde kupující, někde je obvyklé, že platí oba.

Obecně lze říci, že neexistuje žádný cenový předpis, který by taxativně určoval výši odměny za zprostředkování realitní kanceláři, ani to, zda se provize platí při zprostředkování prodeje, nebo koupě nemovitosti. Provizí se rozumí odměna za zprostředkování prodeje, resp. koupě nemovitosti a její výše je dána předchozí vzájemnou dohodou zakotvenou ve zprostředkovatelské smlouvě. Záleží na dohodě, komu je účtována.

Některé realitní kanceláře účtují provizi oběma stranám, potom se v inzerátu objeví poloviční, vlastně rozpůlená, sazba. Z inzerovaných tří procent je hned šest, ačkoli „obvyklá“ provize se pohybuje kolem 5%. Také je třeba si dát pozor na znění smlouvy, kdy má být provize vyplacena, není totiž výjimkou, že realitní kancelář požaduje odměnu již při podepsání zprostředkovatelské smlouvy.

Provize realitních obchodníků se v České republice pohybuje v průměru kolem čtyř procent z hodnoty nemovitosti. To je více, než je evropský průměr, který činí přibližně 3,3 procenta. Nejvyšší odměny si účtují realitní kanceláře v Německu, kde jim zákazník v průměru zaplatí 5,1 procenta z ceny nemovitosti. Nejnižší jsou naopak ve Velké Británii, kde činí v průměru 1,5 procenta.

Dle mého zjištění bývá v ČR obvyklejší způsob účtovat provizi prodávající straně. Je ale skutečně jen otázkou, kde je provize schována, komu se účtuje a jaké to má účetní a daňové dopady. Jsem zastáncem toho, že provizi by měl zaplatit vždy ten, kdo si služby realitní kanceláře objednal.

### **2.3.2 Smlouva rezervační**

V praxi se často setkáváme s tím, že realitní kanceláře uzavírají s klienty jakési „rezervační smlouvy“ (viz příloha B). Jejich předmětem je složení zálohy ve prospěch realitní kanceláře za účelem exkluzivní rezervace poptávky určitého bytu či domu (tedy že realitní kancelář nebude nemovitost nabízet jiným zájemcům). Právní forma a úroveň těchto rezervačních smluv je obvykle velice pochybná a velmi často jsou podobné smlouvy zcela neplatné.

Velmi problematický bývá především způsob, kterým je řešeno použití zaplacené zálohy na zaplacení kupní ceny nemovitosti. Zatímco rezervační smlouva je uzavírána s realitní kanceláří (a záloha tak placena realitní kanceláří), kupní smlouva je pak uzavírána s vlastníkem nemovitosti (a kupní cena tedy placena tomuto vlastníkovi, nikoli realitní kanceláří). Tzv. rezervační smlouvy s realitní kanceláří rovněž nezajišťují kupujícímu úplnou jistotu ohledně požadované nemovitosti, neboť stranou těchto rezervačních smluv zpravidla nebývá vlastník nemovitosti (prodávající). Nejsou proto výjimečné případy, kdy i po uzavření rezervační smlouvy vlastník nemovitost prodá (byť bez vědomí realitní kanceláře) a kupující nemá proti bývalému vlastníku nemovitosti žádný postih.

Rezervační smlouva je právním institutem, který není v žádném právním předpise přímo typově určen. Obvykle se rezervační smlouva při koupi nemovitosti uzavírá jako smlouva nepojmenovaná podle § 51 občanského zákoníku. Rezervační smlouvou si kupující zajišťuje, že prodávající nebo spíše realitní kancelář, tedy obecně prodávající, nebude po určitou dobu jednat o převodu nemovitosti s jiným zájemcem, než právě s druhým účastníkem této smlouvy. Rezervační smlouva musí být uzavřena vždy písemně.

Pokud je nemovitost prodávána prostřednictvím realitní kanceláře, účastníkem smlouvy by měla být nejen tato kancelář, ale i vlastník nemovitosti. Pokud totiž vlastník není účastníkem, může se snadno stát, že nemovitost si sice kupující rezervuje, ale jen u realitní kanceláře, čímž si nezajistí nic jiného, než že ji realitní kancelář nebude po dobu platnosti smlouvy dále nabízet. Vlastník pak může bez jakýchkoli sankcí nemovitost bez vědomí realitní kanceláře prodat jiné osobě.

Rezervační smlouva se uzavírá na dobu určitou, obvykle 14-30 dnů, po které má kupující výlučné právo na uzavření dalších smluvních dokumentů, které povedou ke koupi nemovitosti. Je vhodné si do rezervační smlouvy zakotvit i to, že prodávající umožní kupujícímu seznámit se podrobněji s nemovitostí a provést její důkladnou prohlídku.

Prodávající za rezervaci nemovitosti požaduje rezervační poplatek. Výše poplatku závisí na dohodě smluvních stran. Poplatek se obvykle skládá realitní kanceláří. Z důvodu právní ochrany stran však doporučuji složit poplatek do notářské nebo advokátní úschovy. Strany si ve smlouvě vymezují i důvody ukončení smlouvy a vrácení rezervačního poplatku. Tyto pasáže jsou velice důležité, protože vrácení rezervačního poplatku, nebo jeho částí, závisí na tom, kdy a z jakých důvodů smlouva skončí.

Strany si obvykle dohodnou, že každá z nich může od smlouvy odstoupit bez uvedení důvodů. Pokud odstoupí prodávající, je povinen poplatek vrátit, pokud odstoupí kupující, rezervační poplatek propadá prodávajícímu. I toto musí ve smlouvě být výslovně zakotveno. Při současné situaci na finančním trhu se také doporučuje ve smlouvě ošetřit vrácení části poplatku v případě, že nebude poskytnut bankovní úvěr v potřebné výši.

Kupující by rozhodně měl požadovat, aby rezervační poplatek byl započten na kupní cenu nemovitosti. Strany by také měly ujednat, že poplatek nebo jeho přesně určená část se vrací v případě, že se strany nedohodnou o obsahu dalších smluvních dokumentů, zejména kupní smlouvy. Proto by také měla být v rezervační smlouvě uvedena lhůta, do kdy strany začnou jednat o dalších smluvních vztazích.

Obvykle rezervační smlouvu navrhuje prodávající nebo jeho realitní kancelář či jiný zástupce. Kupující má právo se k návrhu vyjádřit. Pokud prodávající nebo realitní kancelář nejsou ochotni jednat se zájemcem o případné modifikaci smluvních ustanovení a trvají na podpisu jimi předloženého dokumentu, je lepší vyhledat si jinou nemovitost. S ohledem na výše uvedené skrývá v sobě rezervační smlouva určitá rizika, proto je vhodnější rovnou uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí. Tato smlouva umožní kupujícímu vyhnout se rezervačnímu poplatku a upřesní od počátku právní podmínky koupě.

## **2.4 OCHRANA SPOTŘEBITELE**

Právo ochrany spotřebitele upravuje společenské vztahy související s uzavíráním tzv. spotřebitelských smluv. Spotřebitelskými smlouvami jsou smlouvy kupní, smlouvy o dílo, případně pak jiné smlouvy, a to v případech, kdy smluvními stranami jsou na jedné straně spotřebitel a na druhé straně dodavatel. Právo ochrany spotřebitele sleduje cíl zabezpečit zvýšenou ochranu spotřebitele jako slabší strany závazkového právního vztahu.

Tím, že je porušen soukromoprávní předpis, vystavuje se viník postihu soukromoprávnímu. Takovým postihem je možnost oprávněného subjektu (spotřebitele) domáhat se splnění zákonných povinností poskytovatele služby. Státním orgánem kompetentním k provedení takové ochrany je pak zásadně soud.

Realitní smlouvy o dispozicích s nemovitostí zcela naplňují znaky spotřebitelských smluv. Na jedné straně stojí realitní kancelář jednající v rámci své obchodní činnosti, na straně druhé je spotřebitel, který řeší svou potřebu bydlet anebo potřebu nemovitost prodat.



*Spotřebitelské smlouvy nesmějí obsahovat ujednání, která v rozporu s požadavkem dobré víry znamenají k újmě spotřebitele značnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran.<sup>21</sup>*

*Nepřípustná jsou zejména smluvní ujednání, která*

- b) vylučují nebo omezují práva spotřebitele při uplatnění odpovědnosti za vady či odpovědnosti za škodu,*
- c) stanoví, že smlouva je pro spotřebitele závazná, zatímco plnění dodavatele je vázáno na splnění podmínky, jejíž uskutečnění je závislé výlučně na vůli dodavatele,*
- e) opravňují dodavatele odstoupit od smlouvy bez smluvního či zákonného důvodu a spotřebitele nikoli,*
- g) zavazují spotřebitele k plnění podmínek, s nimiž se neměl možnost seznámit před uzavřením smlouvy,*
- h) dovolují dodavateli jednostranně změnit smluvní podmínky bez důvodu sjednaného ve smlouvě,*
- i) stanoví, že cena zboží či služeb bude určena v době jejich splnění nebo dodavatele opravňují k zvýšení ceny zboží či služeb, aniž by spotřebitel byl oprávněn od smlouvy odstoupit, je-li cena sjednaná v době uzavření smlouvy při splnění podstatně překročena,*
- j) přikazují spotřebiteli, aby splnil všechny závazky i v případě, že dodavatel nesplnil závazky, které mu vznikly.<sup>22</sup>*

Nejvýznamnější veřejnoprávní normou regulující ochranu spotřebitele v ČR je zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele (ZOS). Problematika ochrany spotřebitele dle tohoto zákona je tak přenesena do veřejnoprávní sféry a umožňuje orgánům státní správy kontrolovat a sankcionovat nedodržování zákona.

---

<sup>21</sup> § 56 OZ

<sup>22</sup> vybraná ustanovení § 56 odst. 3 OZ

Vymezení pojmu spotřebitel je zakotveno hned v úvodu zákona, který říká, že:

*Spotřebitelem je fyzická nebo právnická osoba, která nakupuje výrobky nebo užívá služby za jiným účelem než pro podnikání s těmito výrobky nebo službami.*<sup>23</sup>

Na výkon realitní činnosti lze aplikovat např. následující ustanovení zákona o ochraně spotřebitele upravujících poctivost při prodeji výrobků a poskytování služeb:

*Prodávající je povinen prodávat výrobky a poskytovat služby v předepsané nebo schválené jakosti, pokud je závazně stanovena nebo pokud to vyplývá ze zvláštních předpisů anebo v jakosti jím uváděné; není-li jakost předepsána, schválena nebo uváděna, v jakosti obvyklé*<sup>24</sup>

*Obchodní praktika je nekalá, je-li jednání podnikatele vůči spotřebiteli v rozporu s požadavky odborné péče a je způsobilé podstatně ovlivnit jeho rozhodování tak, že může učinit obchodní rozhodnutí, které by jinak neučinil.*<sup>25</sup>

*Užívání nekalých obchodních praktik při nabízení nebo prodeji výrobků, při nabízení nebo poskytování služeb či práv se zakazuje. Nekalé jsou zejména klamavé a agresivní obchodní praktiky.*<sup>26</sup>

*Obchodní praktika je klamavá není-li dodržen závazek obsažený v kodexu chování, k jehož dodržování se podnikatel zavázal, jde-li o jednoznačný závazek, který lze ověřit, a podnikatel v obchodní praxi uvádí, že je vázán kodexem.*<sup>27</sup>

Typickým znakem veřejnoprávní ochrany je její preventivní charakter. Orgány veřejné správy pověřené ochranou musejí tedy vykonávat činnost, jež bude sledovat chování subjektů a v případě, že narazí na rozpor tohoto chování s chováním stanoveným právními předpisy,

---

<sup>23</sup> § 2 odst. 1 písm. a) ZOS

<sup>24</sup> § 3 písm. b) ZOS

<sup>25</sup> § 4 odst. 1 ZOS

<sup>26</sup> § 4 odst. 3 ZOS

<sup>27</sup> § 5 písm. e) ZOS

budou aplikovat nápravné nebo sankční prostředky, jimiž zajistí ochranu zájmům chráněným příslušnými předpisy. Taková činnost orgánu veřejné správy se nazývá správní dozor.

Nápravným prostředkem je především právo orgánu požadovat nebo ukládat odstranění zjištěných nedostatků, které může být doplněno příkázáním postupu, jakým si má subjekt počínat. Takové nápravné prostředky nazýváme obecnými.

Zákon však často umožňuje uložit zvláštní nápravné prostředky, které v konkrétním případě splní účel lépe a vhodnějším způsobem. Obvykle jde o určitou formu zákazu pokračování v činnosti do zjednání nápravy.

Kromě opatření nápravných orgány správního dozoru ukládají též opatření sankční. Nejobvyklejším druhem sankce je pokuta. Jedná se zpravidla o postih za správní delikty, aniž by se zkoumalo zavinění pachatele.

### ***Institucionální orgány ochrany práv spotřebitelů***

Oblast ochrany spotřebitele spadá v první řadě do kompetence Ministerstva průmyslu a obchodu.<sup>28</sup> Je ústředním orgánem státní správy na úseku ochrany spotřebitele. Jeho působnost je stanovena v § 13 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky. Od roku 2005 při něm funguje Evropské spotřebitelské centrum v Praze, jež je členem sítě evropských spotřebitelských center EU a nabízí pomoc a informace o právech spotřebitelů v zemích EU.

Orgánem správního dozoru nad ochranou spotřebitele je především Česká obchodní inspekce, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, orgány hygienické služby, orgány veterinární správy, živnostenské úřady a Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví.

### ***Spotřebitelská sdružení***

Sdružení spotřebitelů a jiné právnické osoby založené k ochraně spotřebitele mohou podat návrh na zahájení řízení o zdržení se protiprávního jednání ve věci ochrany práv

---

<sup>28</sup> <http://www.mpo.cz/cz/ochrana-spotrebitele/>

spotřebitelů. Sdružení jsou taktéž oprávněna činit podněty orgánům veřejné správy v souvislosti s jejich dozorem nad ochranou zájmů spotřebitelů.

Takovýmto sdružením v České republice je zejména Sdružení obrany spotřebitelů České republiky (SOS). Posláním sdružení je především obhajoba spotřebitelských práv. Hlavními prioritami je spotřebitelské vzdělávání, shromažďování, zpracovávání a šíření informací souvisejících s ochranou spotřebitele. S tím souvisí i vydávání dvouměsíčníku SOS magazínu pro spotřebitele, který informuje o právech spotřebitelů, činnosti SOS, kauzách a o novinkách v oblasti ochrany spotřebitele. Velkým dílem se věnuje poradenské činnosti, která umožňuje spotřebitelům operativně konzultovat své problémy. Připomínkuje zákony týkající se ochrany spotřebitele a upozorňuje na nezákonné či neetické chování podnikatelských subjektů. Důležitou prioritou SOS je bezpečnost výrobků, proto se zaměřuje na dodržování bezpečnosti potravinových i nepotravinových výrobků a upozorňujeme příslušné správní orgány (ČOI, SZPI apod.) na výskyt těch nebezpečných.<sup>29</sup>

## **2.5 ZNALCI A ODBORNÍCI V REALITNÍ PRAXI**

### **2.5.1 Soudní znalci**

Znaleckou činnost podle zákona vykonávají znalci jmenovaní ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu podle místa bydliště, zapsaní do seznamu znalců příslušného krajského soudu podle oborů, odvětví, resp. specializací. Tito znalci mohou podávat znalecké posudky jak na základě vyžádání státním orgánem, tak i na objednávku občanů, podnikatelů, podniků atd.<sup>30</sup>

Znalecká činnost se v současné době řídí zákonem č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Znalci přichází s realitní činností do styku hlavně při žádostech o vypracování posudku o ceně nemovitosti. Takovýto znalecký posudek je třeba pro zdanění převodu nemovitosti u příslušného finančního úřadu.

---

<sup>29</sup> [www.spotrebitele.info](http://www.spotrebitele.info)

<sup>30</sup> Bradáč, A., Fiala J., Hlavinková V., Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, 2007

Soudní znalce lze považovat za nejkvalifikovanější odborníky v daném oboru, kteří ve velké většině prošli navíc specializovaným studiem. Jejich vědomosti jsou ověřovány při jmenování u soudů, pravidelně jsou pro ně pořádána školení a přezkoušení. Mají své organizace, jejichž náplní je mj. i další vzdělávání (např. Asociace znalců a odhadců ČR se sídlem v Brně, Komora soudních znalců ČR se sídlem v Praze, Česká komora odhadců majetku se sídlem v Praze aj.).

## **2.5.2 Odhadci majetku**

Podle živnostenského zákona existuje rovněž koncesovaná živnost oceňování majetku. Posudky zpracované na základě této živnosti však nemají váhu posudku zpracovaného znalcem, žádný předpis totiž takto zpracovaný odhad nevyžaduje.

### ***Bankovní znalci***

V návaznosti na předchozí odstavce je třeba blíže vymezit funkci tzv. bankovního znalce.

V případě, že budeme žádat o hypoteční úvěr nebo vyšší úvěr ze stavebního spoření, budeme jej muset zajistit zástavním právem k nemovitosti.

Aby banka měla jistotu, že hodnota nemovitosti je dostatečná pro zajištění úvěru, požaduje vždy provedení znaleckého posouzení její tržní, resp. obvyklé ceny. Tato cena se odvíjí od aktuálního stavu na realitním trhu a může se i značně lišit od ceny uvedené ve znaleckém posudku, který byl zpracován třeba pro účel vyměření daně z převodu nemovitosti (tzv. vyhlášková cena).

Banky a spořitelny většinou požadují, aby ocenění provedl znalec, který má pro oceňování nemovitostí oprávnění podle zákona o soudních znalcích a tlumočnících a používá bankou požadovanou metodiku. Pokud banka nezajišťuje odhady přímo sama svými interními nebo externími odborníky, má seznam smluvních odhadců, z nichž si může žadatel o úvěr vybrat. Podmínky provedení ocenění nemovitosti (termín, cena, požadované podklady, počet vyhotovení posudku atd.) si pak žadatel sjednává přímo s odhadcem. Cena, kterou za odhad zaplatí, je závislá především na druhu oceňované nemovitosti a náročnosti zpracování posudku a u jednotlivých odhadců se může lišit.

V ČR vyžadují peněžní ústavy certifikaci u smluvních odhadců pro oceňování nemovitostí pro bankovní záruky. Certifikát prokazuje dosažení přiměřené důvěry, že prověřená jmenovaná osoba je způsobilá vykonávat činnost v oboru, pro který byla certifikována. Akreditovanými certifikačními orgány pro certifikaci odhadců majetku v ČR jsou např. Certifikační orgán Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, Certifikační ústav VŠE v Praze, Bankovní institut VŠ v Praze aj.<sup>31</sup>

### 2.5.3 Advokáti a notáři

Další odborníci, se kterými se zcela jistě při obchodu s nemovitostí setkáme, zastřešují oblast právní. Jsou jimi advokáti a notáři.

Obě profese jsou specializovány a zaručují potřebnou odbornou úroveň zpracování smlouvy. Při sepsání smlouvy poučí obě strany o právních důsledcích jejich jednání a působí tak preventivně proti vzniku případného sporu. Smlouva s návrhem na vklad se předkládá katastrálnímu úřadu, přičemž vyřízením věci u katastrálního úřadu můžete pověřit advokáta nebo notáře, který Vám smlouvu sepsal.

Kupujeme-li nebo prodáváme nemovitost, může notář nebo advokát kromě sepsání kupní smlouvy také převzít kupní cenu do úschovy a zajistit tak pro obě strany smlouvy bezpečný způsob její úhrady. Jedná se o bezpečný způsob, kdy notář (či advokát) od kupujícího převezme do dočasné úschovy příslušný finanční obnos a sepíše protokol o notářské (advokátní) úschově. Peníze jsou uloženy na zvláštním bankovním účtu.

V evropských zemích s vyspělou právní kulturou si předání kupní ceny za nemovitosti nelze představit jinak, než prostřednictvím notářské úschovy. Výhody využití úschovy peněz jsou zřejmé. Prodávající tak vylučuje riziko, že by mu nebyla kupní cena v plné výši zaplacená a kupující neriskuje předání peněz před zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Kupující si navíc může zajistit zaplacení daně z převodu nemovitostí, za jejíž zaplacení ze zákona za prodávajícího ručí. Notář je osobou k uložení peněz dostatečně důvěryhodnou, což je dáno jeho zákonnými a evidenčními povinnostmi kontrolovanými orgány notářské samosprávy a je také dostatečně pojištěn na případná rizika.

---

<sup>31</sup> Bradáč. A, Fiala J., Hlavinková V., Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, 2007

## 2.6 PRŮZKUM VEŘEJNÉHO MÍNĚNÍ

Posledním bodem ve zkoumání právních otázek v realitní praxi České republiky bylo posoudit, formou ankety (viz příloha C), povědomí o obsahu a významu realitní činnosti a hlavních otázkách z praxe, které se jednou můžou osobně dotknout každého z nás.

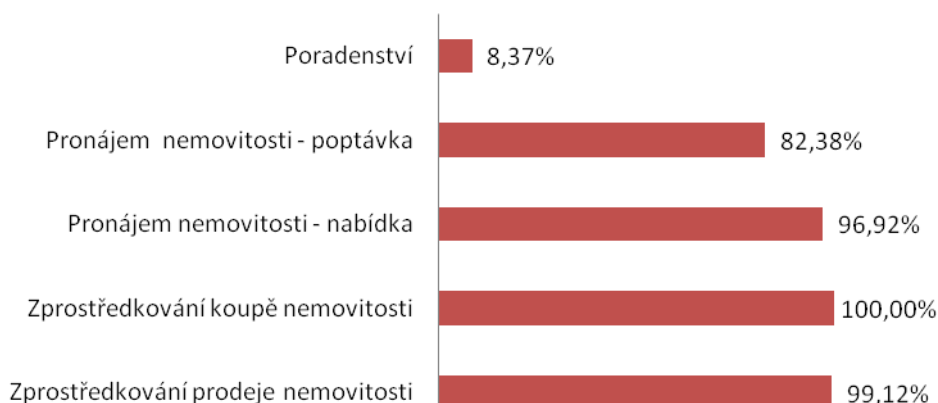
Pro vytvoření komplexního obrazu o povědomí a názoru veřejnosti na funkci a poskytované služby realitních kanceláří jsem uskutečnil kvantitativní výzkum, formou ankety a identifikoval příležitosti, které z toho vyplývají.

Anketu jsem prováděl osobně v okruhu svých blízkých i běžnou dotazovací metodou náhodně vybraných respondentů.

Celkem se zúčastnilo 227 respondentů.

Svoji první otázku jsem zvolil dle zadání a to následovně:

### **Dokážete vyjmenovat základní služby, které nabízí realitní kanceláře?**

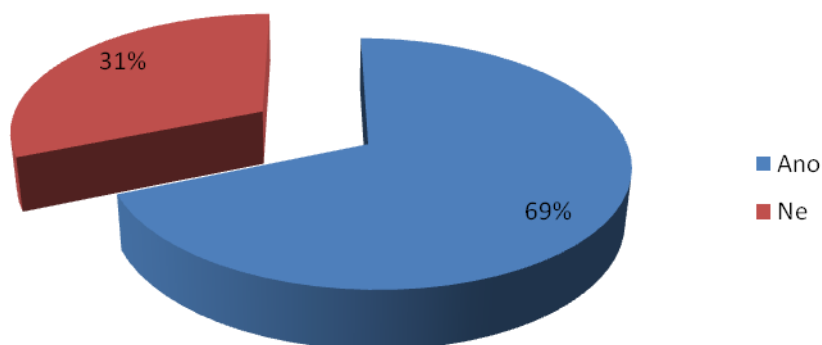


*Graf č. 1 Otázka dotazníku č.1*

Všech 227 respondentů mělo i více než jednu odpověď.

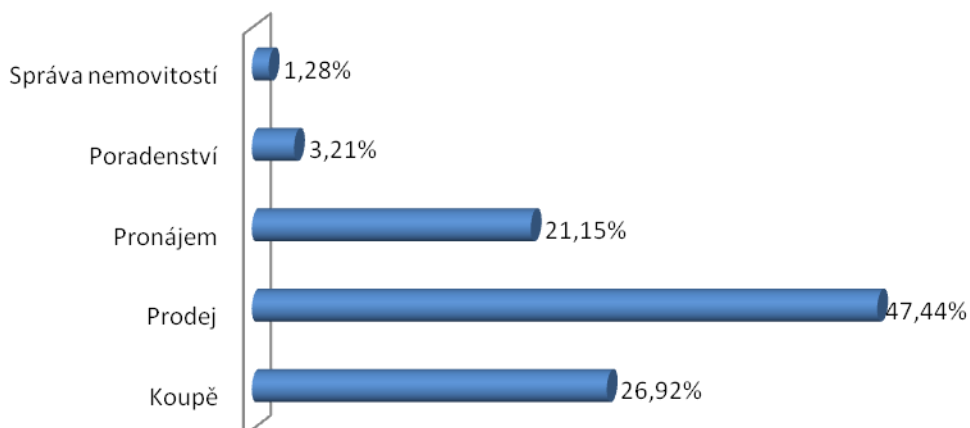
Jak je zřejmé, povědomí veřejnosti o službách nabízených realitní kanceláří je na dobré úrovni, všichni dotázaní uvedli alespoň jednu klíčovou oblast podnikání. To je ovšem jedno z mála pozitiv, které jsem při svém výzkumu zjistil. Následující otázky zněly:

### Využíval(-a) jste někdy služeb realitní kanceláře?



Graf č.2 Otázka dotazníku č.2

### Jaké to byly služby?



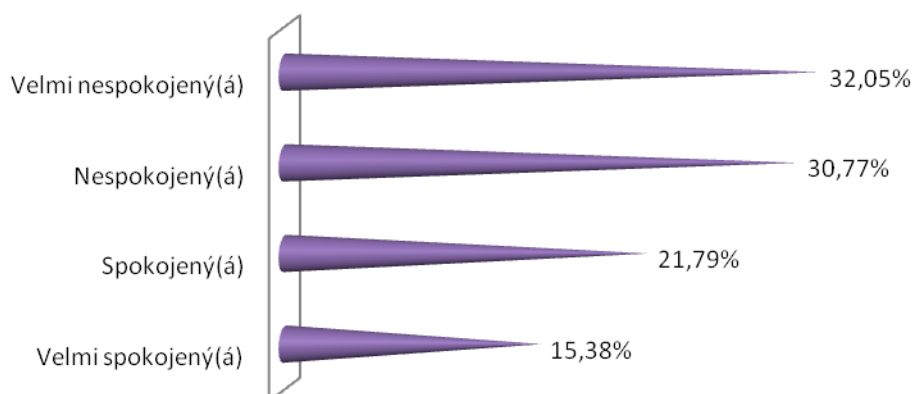
Graf č.3 Otázka dotazníku č.3

Z grafu č. 2 a 3. vidíme, že nadpoloviční většina respondentů služeb realitní kanceláře někdy využila a to především v případě zprostředkování prodeje, dále pak zprostředkování koupě či nájmu nemovitosti. Z daných výsledků vyplývá, že další běžně nabízené služby, jako jsou poradenství či správa nemovitostí, využilo jen velmi malé procento respondentů. Dle grafu č. 1 můžeme soudit, že je to způsobeno neznalostí daných služeb.

Z následujícího grafu č. 4 nám vychází, že většina respondentů byla s danými službami realitních kanceláří nespokojena či velmi nespokojena.



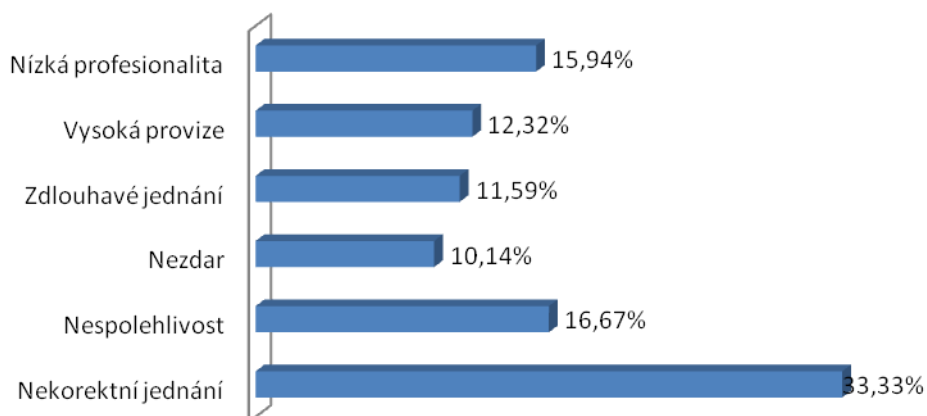
### Jak jste byli spokojeni se službami realitní kanceláře?



Graf č.4 Otázka dotazníku č. 4

Dotázaným, kteří ve své odpovědi uvedli, že byli nespokojeni nebo velmi nespokojeni se službami realitní kanceláře, patřila další otázka:

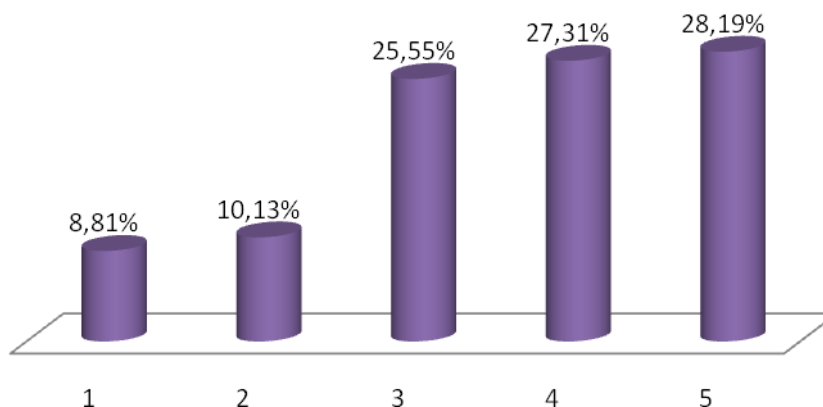
### Jaké byste uvedl(a) příčiny nespokojenosti se službami realitní kanceláře?



Graf č.5 Otázka dotazníku č.5

Z grafu č.5 lze jasně vidět, že cena není tím rozhodujícím kritériem. Z největší části je to nekorektní jednání ze strany realitní kanceláře, následována nespolehlivostí, nízkou profesionalitou úrovně služeb, ale i zdlouhavým jednáním. O čem nás přesvědčil i následující graf č. 6, kde většina respondentů označila důvěru v realitní kancelář známkami 3-5.

### Jak byste oznámkoval(a) stupeň vaší důvěry v realitní kanceláře? (kdy 1 je nejlepší)



Graf č.6 Otázka dotazníku č.6

#### 2.6.1 Vyhodnocení ankety

Zpracované ankety jsou zajímavým okénkem do povědomí české veřejnosti o významu realitních činností a názoru na ně. Jak je zřejmé, veřejnost má dobré povědomí o tom, jaké služby realitní kanceláře nabízí, ale to je na druhou stranu degradováno negativními názory, někdy až „odporem“ k realitním kancelářím.

Značnou částí laické veřejnosti je stále hodnocena jako něco, co parazituje na spotřebitelích nebo je dokonce okrádá. Bohužel nutno podotknout, že výsledky jsou přímým odrazem zkušeností respondentů. Řada zprostředkovatelů totiž tomuto stavu nedělá dobrou reklamu. Je to podle mého názoru dáno mimo jiné historickým vývojem (relativně krátká doba trvání přirozené kultivace novodobého trhu), ale především tím, že tuto poměrně odborně náročnou činnost může vykonávat každý, bez jakýchkoliv odborných či kvalifikačních předpokladů.

Z ankety také vyplynulo, že výše provize není tím hlavním aspektem, který klienta zajímá. Pro jeho rozhodování je mnohem důležitější, co za své peníze dostane. Zda pouze schůzku s nekompetentním makléřem, nebo profesionální provedení celé transakce od zprostředkování až třeba po vyřízení hypotéky. Spotřebitelé vyžadují kvalitní a komplexní servis, což je dnes ale běžným trendem snad ve všech oblastech poskytování služeb.

Jak je i z předložených výsledků zřejmé, na realitních kancelářích nám obecně nejvíce vadí:

- nepřiměřeně vysoké ceny v poměru k odvedené práci, její kvalitě a poskytnutým garancím,
- nekvalifikovaní a nesolidně jednající makléři, kterých je zbytečně mnoho a vykonávají velký podíl práce, která klientovi nic nepřináší,
- celkově nízká podnikatelská etika oboru - kradení nabídek a jejich vystavování bez vědomí majitele, manipulace s klientem a jeho klamání až na hranici podvodného jednání atd.

### 3 ZHODNOCENÍ SITUACE V OBORU REALITNÍ ČINNOSTI V ČR

Musím říci, že podle mého názoru funguje trh s nemovitostmi v České republice dost neradostně. Stručně řečeno, realitní kanceláře poskytují špatné služby. Za ceny, které si účtují, poskytují minimum služeb a jistot, nejsou definována žádná jasná pravidla a standardy. Na trhu se drží i nesolventní firmy a společnosti mající pouze minimální kontrolu nad svými makléři.

Je to samozřejmě dáno hlavně volným vstupem do realitní činnosti. Situace na nemovitostním trhu vyhovuje jen nepoctivcům a místo, aby se lepšila, spíše se zhoršuje, neboť za poslední rok právě takových aktivních „také“ makléřů přibylo asi 1000 a stavu neprospěje ani stálé odkládání novel příslušných právních předpisů. Realitní makléř je pro mnohé synonymem nekvalifikovanosti, nesolidnosti a zlatokopectví, realitní kanceláře na tom často nejsou v očích veřejnosti o mnoho lépe.

Podle údajů ze živnostenského registru má v ČR živnostenské oprávnění na zprostředkování obchodů s nemovitostmi na 40.000 osob, z toho kolem 4.000 tuto činnost vykonávají soustavně a aktivně, někteří ze zbytku příležitostně. Živnostenské „oprávnění“ však neznamená nic jiného, než že se kdokoli, kdo je plnoletý a má čistý výpis z rejstříku trestů, rozhodne podnikat a oznámí to živnostenskému úřadu, který mu osvědčení vydá. Po revoluci bylo totiž prvotním logickým projevem filozofie volného podnikání tuto živnost stanovit jako ohlašovací a pouze volnou, bez jakýchkoli nároků na odbornost, vzdělání a praxi.

Za to, jak fungují české realitní kanceláře a jakou důvěru mají mezi veřejností, si ale mohou sami realitní makléři. Jednoznačně tady chybí nějaká regulace trhu, nedodržují se základní pravidla platná ve vyspělých demokraciích. Každý realitní makléř, každá realitní kancelář si zde vytváří svá pravidla a smutné je to, že vláda nezasáhne a nepřijme taková opatření, která by účinněji chránila spotřebitele a určila základní pravidla. Je ale na místě konstatovat, že přehnanou morálkou se nemohou chlubit ani klienti. Nemálo prodejců i kupujících se díky realitní kanceláři sice spojí, ale po dohodě obchod realizují až poté, co smlouva se zprostředkovatelem vyprší, takže ušetří provizi, kterou by obchodníkovi museli vyplatit.

## **4 REALITNÍ ČINNOST VE VYBRANÝCH SOUSEDNÍCH ZEMÍCH**

### **4.1 PODNIKÁNÍ V OBORU REALITNÍ ČINNOSTI VE SLOVENSKÉ REPUBLICE**

Zde je důležité před touto částí zdůraznit, že převážná část klíčových právních předpisů Slovenské republiky, které jsou pro výkon realitní činnosti nezbytné, vychází ještě z dob federace. V mnohém se právní úprava identicky shoduje s českou a nebylo by tedy účelné znovu popisovat už jednou zmíněné. Proto bude tato část pouze krátkým exkursem do Slovenského prostředí.

Jak již bylo řečeno, mnohé je založeno na stejných předpisech. To platí i pro oblast odpovědnosti z výkonu realitní činnosti. Obecnou povinnost vymezující odpovědnost za škodu upravuje zákona č. 40/1964 Zb., občanský zákoník (občiansky zákonník - OZSK) v §§ 420 an. Odpovědností za škodu se kromě občanského zákoníku zabývá zákon č. 513/1991 Zb., obchodní zákoník (obchodný zákonník - ObchZSK), v §§ 373 an., které upravují specifické vztahy odpovědnosti ve vztahu k povinnostem vyplývajícím ze závazků.

Ve stejném duchu je na Slovensku (ne)upravena oblast profesní odpovědnosti z výkonu realitní činnosti a setkáme se, obdobně jako v ČR, pouze s uplatňováním nezávazných etických kodexů, k jejichž dodržování se subjekty zavazují dobrovolně. Pojištění profesní odpovědnosti při výkonu realitní činnosti je opět pouze dobrovolné.

Stejně tak v oblasti smluvní jsou pro stěžejní činnost realitní kanceláře používány smlouvy zprostředkovatelské. Úprava zprostředkování se taktéž duplicitně objevuje jak v občanském zákoníku v §§ 774 an., tak v zákoníku obchodním v §§ 642 an. (viz příloha D).

V následujícím textu se proto zaměřím pouze na vybrané oblasti, a to podstatnou odlišnost v úpravě zařazení živnosti a nové úpravy v oblasti ochrany spotřebitele.

#### **4.1.1 Podnikání na základě živnostenského oprávnění**

Pro výkon realitní činnosti na Slovensku je nezbytné živnostenské oprávnění. Obecným právním předpisem, který upravuje podmínky podnikání fyzických a právnických

osob, je stejně jako v ČR zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon - ŽZSK).

Ovšem na Slovensku, na rozdíl od ČR, byla novelou ŽZSK z roku 2001 realitní činnost zařazena do živností vázaných a pro její výkon jsou předpokladem následující kvalifikační a odborné požadavky:

*Zprostředkování prodeje, pronájmu a koupě nemovitosti*

*1. vysokoškolské vzdělání ekonomického nebo právnického, nebo stavebního, nebo architektonického směru nebo*

*2. úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a pět roků praxe v oboru<sup>32</sup>*

Všeobecné podmínky provozování živnosti fyzickými osobami jsou:

- a) dosažení věku 18 let,
- b) způsobilost k právním úkonům,
- c) bezúhonnost.

V případě, že se jedná o právnickou osobu, která si chce zřídit RK formou společnosti s ručením omezeným, nebo jako akciovou společnost, musí požadované podmínky splňovat buď jednatel jako statutární orgán, nebo si musí společnost stanovit odpovědného zástupce, který musí splňovat odbornou způsobilost. Tedy příslušné vysokoškolské vzdělání nebo střední školu s praxí v oboru, a v rámci firmy bude tuto činnost také vykonávat.

Obchodní společnosti jsou upraveny, obdobně jako v ČR, v zákoně č. 513/1991 Zb., obchodní zákoník (obchodný zákonník).

#### **4.1.2 Ochrana spotřebitele**

Poměrně širokou a pro spotřebitele příznivou úpravu stanoví občanský zákoník. Nerovnoměrný vztah prodávajícího a spotřebitele je zde kompenzován ustanoveními o zákazu

---

<sup>32</sup> Příloha č. 2 k ŽZSK

nepřiměřených podmínek ve spotřebitelských smlouvách.

*Spotřebitelské smlouvy nesmějí obsahovat ustanovení, které způsobují významnou nerovnováhu v právech a povinnostech smluvních stran v neprospěch spotřebitele (dále jen "nepřijatelná podmínka")*

*Nepřijatelné podmínky upravené ve spotřebitelských smlouvách jsou neplatné.*<sup>33</sup>

Řešení spotřebitelských záležitostí a problematiky ochrany spotřebitele se začalo odvíjet přijetím zákona č. 634/1992 Zb., o ochraně spotřebitele, který byl jako poslední federální zákon přijat v prosinci roku 1992.

V současnosti je tento zákon nahrazen zákonem č. 250/2007 Zb., o ochraně spotřebitele (zákon o ochraně spotřebitele – ZOSSK). Významným přínosem pro ochranu spotřebitele v oblasti smluvních vztahů a hlavně procesu předchozím uzavírání spotřebitelských smluv, je implementace směrnice o nekalých obchodních praktikách.

Zakazují se všechny řízení prodávajícího vůči spotřebitelům, které mají za cíl ovlivnit chování spotřebitele nepovoleným způsobem (v zákoně je široce koncipovaný) a tím pro spotřebitele vytvořit nepříznivou pozici na uzavření smlouvy.

*Každý spotřebitel má právo na výrobky a služby v dobré kvalitě, uplatnění reklamace, náhradu škody, vzdělávání, informace, ochranu svého zdraví, bezpečnosti a hospodářských zájmů a na podávání podnětů a stížností orgánům dozoru a kontroly.*<sup>34</sup>

Nekalé obchodní praktiky jsou zakázány. Obchodní praktika je považována za nepřiměřenou, pokud je v rozporu s požadavky odborné péče, podstatně narušuje nebo může podstatně narušit ekonomické chování průměrného spotřebitele ve vztahu k produktu, ke kterému se dostane nebo kterému je určena, nebo průměrného člena skupiny, pokud se obchodní praktika zaměřuje na určitou skupinu spotřebitelů.

*Obchodní praktika je rovněž považována za klamavou, jestliže způsobí nebo může způsobit, že průměrný spotřebitel učiní rozhodnutí o obchodní transakci, které by jinak*

---

<sup>33</sup> § 53 OZSK

<sup>34</sup> § 3 ZOSSK

neučinil, a zahrnuje marketing výrobku, včetně srovnávací reklamy, které vede k záměně s jiným výrobkem, ochrannou známkou, obchodními firmami nebo jinými rozlišovacími znaky jiného soutěžitele, obchodník nedodržuje závazky obsažené v kodexu chování, k jejichž dodržování se prodávající zavázal.<sup>35</sup>

Kontrolu použití nekalé obchodní praktiky může uskutečnit také držitelem kodexu chování nebo osoby nebo sdružení prostřednictvím tvůrce kodexu chování. Takovou činnost lze provádět nezávisle na soudním řízení nebo správním řízení.<sup>36</sup>

### **Institucionální orgány ochrany spotřebitele**

Kompetence v oblasti ochrany spotřebitele byly svěřeny zákonem č.. 347/1990 Zb., o organizaci ministerstev a ostatních ústředních orgánů státní správy z roku 1992 do působnosti Ministerstva hospodářství SR (dále jen MH SR).<sup>37</sup> Tato kompetence přísluší MH SR i podle současně platného zákona č. 575/2001 Zb., o organizaci činnosti vlády a organizaci ústřední státní správy.

Dozor nad dodržováním ustanovení zákona o ochraně spotřebitele vykonává Slovenská obchodní inspekce<sup>38</sup>, nemá však pravomoc zasahovat do samotného smluvního vztahu mezi prodávajícím a spotřebitelem. Podle nově přijaté právní úpravy je kompetentní vyřizovat stížnosti spotřebitelů, které projednává jako přestupek, ale ani v tomto případě nemůže revidovat samotný smluvní vztah. Toto omezení vychází ze soukromoprávní zásady smluvní svobody a jediným orgánem, který má takovou kompetence, je soud.

Spotřebitelské sdružení jsou na základě ZOSSK (§ 3, odst. 4 a 5 a § 25) oprávněné podat návrh na zahájení řízení u správního orgánu nebo u soudu ve věci ochrany spotřebitele, mohou být účastníkem řízení za podmínek stanovených zákonem, stejně jsou oprávněny (§ 25, odst. 4 uvedeného zákona) zprostředkovat řešení sporů při vyřizování reklamace.

---

<sup>35</sup> § 8 ZOSSK

<sup>36</sup> § 10 ZOSSK

<sup>37</sup> [www.economy.gov.sk](http://www.economy.gov.sk)

<sup>38</sup> [www.soi.sk](http://www.soi.sk)



Práva spotřebitelů na odškodnění jsou na Slovensku upravena různými právními předpisy. Podle ZOSSK má každý spotřebitel právo na náhradu škody. Spotřebitel, který se domnívá, že jeho práva nebo právem chráněné zájmy byly dotčeny, se může domáhat právní ochrany u soudu. Osoba, která u soudu úspěšně uplatní porušení práva nebo povinnosti stanovené tímto zákonem a zvláštními předpisy, má právo na přiměřené finanční zadostiučinění od toho, kdo porušením práva nebo povinnosti stanovené tímto zákonem a zvláštními předpisy přivodil újmu spotřebiteli.

Na Slovensku působí dvě poměrně silné spotřebitelská sdružení a to Sdružení slovenských spotřebitelů (ZSS)<sup>39</sup> a Asociace spotřebitelských subjektů Slovenska (A3S)<sup>40</sup>, která sdružuje regionální spotřebitelská sdružení.

## **4.2 PODMÍNKY PODNIKÁNÍ V RAKOUSKÉ REPUBLICCE**

### **4.2.1 Podnikání na základě živnostenského oprávnění**

Stejně jako v případech předchozích, tak i v Rakouské republice (dále jen Rakousko příp. AT) lze realitní činnost vykonávat pouze na základě odpovídajícího živnostenského oprávnění.

Obecným právním předpisem, který v Rakousku upravuje podnikání fyzických a právnických osob, je zákon č. 194/1994 BGBl., živnostenský zákon (Gewerbeordnung - GEWO). Konkrétní činnosti jsou upraveny v tomto zákoně, stejně tak jako předpoklady k výkonu jednotlivých živností.

Živnostenský zákon rozlišuje mezi následujícími druhy živností:

- řemeslné živnosti (např. pekař, řezník, truhlář, tesař apod.) – vyžaduje se doložení odborné způsobilosti,
- regulované (upravené) činnosti (např. malo a velkoobchod, obchodní zástupci, fotografové, pojišťovací agenti apod.) – vyžaduje se doložení odborné způsobilosti a kvalifikační zkoušky,

---

<sup>39</sup> [www.zss.sk](http://www.zss.sk)

<sup>40</sup> [www.spotrebitelesiask.sk](http://www.spotrebitelesiask.sk)

- neregulované (neupravené) volné činnosti – všechny činnosti, které nejsou předmětem speciální úpravy v živnostenském zákoně, podnikatel ale musí ohlásit předmět podnikání na příslušném živnostenském úřadě.<sup>41</sup>

Všeobecné podmínky pro provozování živnosti jsou:

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

Živnostenský zákon řadí realitní činnost do oblasti živností regulovaných (Reglementierte Gewerbe) následovně:

*Specifikace pro jednotlivé živnosti*

*1. Regulované živnosti*

*§ 94 Následující živnosti jsou regulované:*

*35. Realitní makléř, správce nemovitostí, stavitel<sup>42</sup>*

Tyto živnosti mohou být provozovány za předpokladu, že jsou kromě všeobecných podmínek splněny též podmínky odborných schopností dokládané tzv. „dokladem způsobilosti“ (většinou doklad o dosaženém vzdělání a praxe). Doklady osvědčující odbornou způsobilost potřebné v konkrétním případě stanovuje vždy živnostenský zákon. V případě výkonu realitní činnosti jsou požadavky (rozděleny do dvou skupin) následující:

Varianta č. 1:

- po úspěšném ukončení univerzitního studia odborného zaměření nebo studia na vysoké odborné škole a minimálně jednoroční odborné praxe lze zažádat o živnostenské oprávnění a to bez dalšího přezkoušení  
nebo

---

<sup>41</sup> § 15 GEWO

<sup>42</sup> § 94 GEWO

Varianta č. 2:

V ostatních případech lze zažádat o živnostenské oprávnění na základě odpovídajícího vzdělání, odborné praxe a složení kvalifikačních zkoušek. Jsou možné následující kombinace:

- ekonomické nebo právní studium + roční odborná praxe + zkoušky způsobilosti
- ukončení odborné vysoké školy + půlroční odborná praxe + zkoušky způsobilosti
- ukončení všeobecné vysoké školy + dva roky odborná praxe + zkoušky způsobilosti
- ukončení minimálně tříleté odborné školy se specifickým zaměřením + dva roky odborná praxe + zkoušky způsobilosti
- úspěšné složení maturity v oboru prodejce nemovitostí nebo asistent obchodu + dva roky odborné praxe + zkoušky způsobilosti<sup>43</sup>

Zkoušky jsou vykonávány před Hospodářskou komorou Rakouska (Wirtschaftskammer Österreich).

Živnostenský zákon definuje obsahovou náplň realitní činnosti jako:

1. *Zprostředkování nákupu, prodeje a výměny nezastavěného, zastavěného pozemku a práv na nemovitostech včetně zprostředkování práv užívání na nemovitosti a zprostředkování koupě, prodeje a výměny bytu, obchodních prostor, výrobních prostor a podniků;*
2. *Zprostředkování smluv nájemních smluv na nemovitosti včetně zprostředkování nájemních smluv na byty, obchodní prostory a podniky;*
3. *Obchod s nemovitostmi včetně pronájmu. K tomu se také počítá i zřízené stavby, kterou makléř vykonává jako majitel stavby – oprávněný podnikatel za účelem dalšího prodeje celku*

---

<sup>43</sup> Nařízení vlády č. 58/2003 BGBl., upravující regulovanou živnost realitního makléře (Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Zugangsvoraussetzungen für das reglementierte Gewerbe der Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger)

4. *Zprostředkování podílů na nemovitostních fondech*
5. *Poradenství a podpora pro obchody v bodech 1 – 4<sup>44</sup>*

Rakouský právní řád je ve vymezení předpokladů a podmínek výkonu profese realitního makléře velmi důsledný a úpravě této činnosti věnuje hned několik dalších předpisů.

Definici makléře ustanovuje zákon č. 262/1996 BGBl., makléřský zákon (Maklergesetz – MAKG) následovně:

*Maklér je ten, kdo na základě právní dohody (makléřské smlouvy) zprostředkovává zadavateli obchody s třetí osobou.*<sup>45</sup>

A samotného realitního makléře potom definuje jako:

*Realitní maklér je ten, kdo jako maklér, na základě živnostenského oprávnění, zprostředkovává obchodní transakce s nemovitostmi.*<sup>46</sup>

Nařízení vlády č. 297/1996 BGBl., o pravidlech pro výkon profese realitního makléře (Immobilienmaklerverordnung - IMMV), které podrobně upravuje stavovské podmínky pro výkon profese. Z mnoha ustanovení vybírám například:

*§ 2. Realitní maklér musí vykonávat svoje povolání svědomitě s pečlivostí řádného realitního makléře. Je povinen vyhýbat se nevhodnému chování.*

*§ 3. Nevhodné chování je v obchodním styku se zadavatelem nebo chování k ostatním kolegům takové, které poškozuje pohled na živnost nebo škodí společným zájmům profese.*

*§ 4. Realitní maklér se chová nevhodně v obchodním styku se zadavatelem, když:*

1. *bez souhlasu nabízí nebo provádí zprostředkování bez osoby oprávněné k užívání,*
2. *zprostředkovává nebo nabízí bez oprávnění jako realitního makléře,*

---

<sup>44</sup> § 117 GEWO

<sup>45</sup> § 1 MAKG

<sup>46</sup> § 16 MAKG

3. uzavře makléřskou smlouvu, a neprodleně nedá zadavateli písemné potvrzení o podstatném obsahu smlouvy,
4. uzavře nebo hodlá uzavřít makléřskou smlouvu a neinformuje o možnosti částečného nebo úplného cizího financování zprostředkovaného obchodu,
5. neobjasní zadavateli nejpozději před uzavřením smluvního prohlášení celkové finanční zatížení,
6. svěřené peníze, které nebudou neprodleně použity, nevloží na pomocný účet,
7. zadrží neoprávněně ceniny a listiny,
8. před vypršení doby na odstoupení podle § 30a zákona na ochranu spotřebitele přijme zálohu, odstupné, zálohu na provizi nebo její část nebo
9. zprostředkujeme hypoteční půjčku, aniž by zadavateli objasnil písemnou formou uvedené částky.

§ 5 Realitní makléř se nechová při výkonu svého povolání k ostatním kolegům vhodně pokud:

1. zanedbává pracovní povinnosti,
2. uzavře makléřskou smlouvu, i když ví nebo musí vědět, že je ještě platná zakázka pro zprostředkování jiného oprávněného realitního makléře,
3. provádí bezplatné zprostředkování nebo tato zprostředkování nabízí nebo provádí za podmínek, které odporují řádným obchodním podmínkám,
4. provádí nekalé přetahování zákazníků.<sup>47</sup>

#### **4.2.2 Obchodní společnosti**

Rakouská právní úprava rozlišuje kapitálové a osobní formy společností. Nejčastější zastoupení mají společnost s ručením omezeným a akciová společnost (v obou případech se jedná o kapitálové společnosti).

Jestliže živnost provozuje právnická osoba, je nezbytné jmenovat fyzickou osobu, která bude splňovat odborné požadavky pro provozovaný druh podnikání (odpovědný zástupce).

---

<sup>47</sup> Vybraná ustanovení §§ 2-5 IMMV

Odpovědný zástupce musí:

- splňovat všeobecné podmínky pro provozování živnosti, u vázaných živností i odbornou způsobilost,
- mít odpovídající pozici v podniku, zejména samostatnou pravomoc. U regulovaných (vázaných) živností musí být splněny ještě následující podmínky: odpovědný zástupce musí být buď oprávněn jednat jménem právnické osoby (např. v obchodním rejstříku zapsaný jednatel společnosti s ručením omezeným, popř. člen představenstva akciové společnosti) nebo být zaměstnancem zaměstnaným alespoň na poloviční pracovní úvazek (20 hodin) a být plně sociálně pojištěn.

Odpovědný zástupce odpovídá podnikateli za odborně bezvadný výkon živnosti.

### ***Společnost s ručením omezením (Gesellschaft mit bechränkter Haftung, GmbH)***

Společnost se zakládá dle zákona o společnostech s ručením omezeným (RGBI 1906/58). Základní kapitál je tvořen vklady společníků. Společnost ručí za své závazky celým svým majetkem, společníci neručí za závazky společnosti. Je nejrozšířenější formou společnosti.

Společnost může být založena jedním nebo více společníky. Je-li společnost založena více společníky, uzavírá se společenská smlouva ve formě notářského zápisu. V případě jediného zakladatele se uzavírá namísto společenské smlouvy prohlášení o založení společnosti, které má rovněž formu notářského zápisu. Společnost vzniká ke dni zápisu do obchodního rejstříku u příslušného zemského soudu. Návrh na zápis musí být podepsán všemi jednatelemi, přičemž podpisy těchto jednatelů musí být úředně ověřeny.

Minimální základní kapitál činí 35.000,- EUR a je tvořen vklady jednotlivých společníků, přičemž minimální výše vkladu jednoho společníka činí 70,- EUR. Pro jednotlivé společníky je možné stanovit výši vkladu různě, avšak stejně jako v ČR může mít každý společník pouze jeden vklad. Minimální všemi společníky splacená částka základního kapitálu musí činit alespoň 17.500,- EUR. Splacený základní kapitál musí být převeden na rakouský bankovní účet, který je bezplatně veden ve prospěch zakládané společnosti.

Společnost s ručením omezeným musí mít minimálně jednoho jednatele. Do funkce jednatele mohou být ustanoveny pouze fyzické osoby, které mají způsobilost k právním

úkonům. Pro výkon funkce jednatele není nutné mít rakouské státní občanství nebo bydliště na území Rakouské republiky.

Ustanovení dozorčí rady je nezbytné pouze v určitých případech. Dozorčí rada tak musí být ustanovena v případě, jestliže je základní kapitál společnosti vyšší než 70.000 EUR a tato společnost má více než 50 společníků, nebo pokud je průměrný počet všech zaměstnanců vyšší než 300. V případě zřízení dozorčí rady se tato skládá alespoň ze tří členů jmenovaných valnou hromadou.

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti s ručením omezeným. Koná se alespoň jednou ročně a také vždy, vyžaduje-li to zájem společnosti. Valná hromada může udělit jednatelům závazné pokyny v jakékoli oblasti jejich činnosti.

Z daňového hlediska musí být nejprve zaplacená společenská daň (Gesellschaftssteuer) ve výši 1% základního jmění společnosti. Společnost je dále povinna platit daň z příjmu právnických osob, jejíž výše činí bez ohledu na dosažený zisk nejméně 1.750,- EUR ročně.

Celkové náklady na založení společnosti (včetně daní, soudních poplatků, platby notáři a právníkovi) představují obvykle částku ve výši 10% základního kapitálu.

### ***Akciová společnost (Aktiengesellschaft, AG)***

Společnost se zakládá dle zákona o akciových společnostech BGB1 1965/98. Akciová společnost je společnost, v níž se společníci (akcionáři) podílejí vklady na základním kapitálu rozvrženém na akcie. Společnost ručí za své závazky celým svým majetkem, akcionáři neručí za závazky společnosti.

Po novele zákona o obchodních společnostech z roku 2004 může akciovou společnost založit také pouze jediný společník. Stanovy společnosti musí být vyhotoveny ve formě notářského zápisu. Založení a provoz akciové společnosti je nákladnější než u společnosti s ručením omezeným. Na rozdíl od s.r.o. je pro akciovou společnost nezbytná existence dozorčí rady. Tyto podmínky, spolu s dalšími faktory, možná vysvětluje skutečnost, že se v současné době zakládá mnohem více společností s ručením omezeným než akciových společností.

Akcie jsou vydávány buď jako akcie kusové bez nominální hodnoty nebo akcie s nominální hodnotou. Minimální hodnota jedné akcie s nominální hodnotou činí nejméně

1 EUR. Kusové akcie nemají žádnou nominální hodnotu. Každá kusová akcie se podílí na základním kapitálu ve stejném rozsahu, přičemž výše podílu na základním kapitálu je určena počtem vydaných akcií. Tyto dva druhy akcií však nelze vydat současně v rámci jedné společnosti.

Minimální hodnota základního kapitálu akciové společnosti je stanovena na 70.000 EUR, přičemž vklad musí být splacen minimálně do 50% své hodnoty.

Orgány společnosti jsou představenstvo, dozorčí rada a valná hromada. Představenstvo se skládá z jedné nebo více osob, přičemž členové představenstva musí být fyzické osoby. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni dozorčí radou, maximálně mohou být zvoleni na dobu 5 let (opětovné zvolení je možné). Člen představenstva nesmí být zároveň členem dozorčí rady.

Zřízení dozorčí rady je povinné. Musí mít minimálně 3 členy. Stanovy mohou určit vyšší počet členů, maximálně však 20 členů. Členem dozorčí rady nesmí být zaměstnanec nebo člen představenstva společnosti. Členové dozorčí rady jsou jmenováni valnou hromadou. Dozorčí rada se schází pravidelně, a to nejméně čtyřikrát do roka.

Akcionáři mohou vykonávat svá práva zásadně na valné hromadě. Právo svolat valnou hromadu přísluší představenstvu; kdykoliv je to v zájmu společnosti, může tak učinit též dozorčí rada. Také akcionáři, kteří vlastní více než 5 % akcií na základním kapitálu, mohou požádat představenstvo o svolání mimořádné valné hromady. Valná hromada se schází alespoň jednou ročně. Na jednání Valné hromady musí být přítomen notář, který o něm pořídí zápis.

Také u akciové společnosti musí být zaplacená společenská daň (Gesellschaftssteuer) ve výši 1% základního kapitálu. Společnost je dále povinna platit daň z příjmu právnických osob, jejíž výše činí bez ohledu na dosažený zisk nejméně 3.500 EUR ročně.

### **4.2.3 Odpovědnost za škodu**

Obecným právním předpisem upravujícím v rakouském právním systému odpovědnost za škodu je zákon č. 946/1811 JGS, všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch - ABGB).

Základní ustanovení pro úpravu odpovědnosti nalézáme v § 1293 an., přičemž obecné podmínky náhrady škody z odpovědnosti za zavinění určuje generální klauzule v § 1295



ABGB. Tato právní norma tak zakotvuje základní předpoklady – vznik škody, kauzalitu, protiprávní chování škůdce a zavinění. Ustanovení § 1295 je pak generální klauzulí deliktní odpovědnosti a rovněž i odpovědnosti ve vztahu k náhradě škody za porušení smluvního závazku.

*Každý je oprávněn požadovat po škůdci náhradu škody, který mu tuto škodu zavinil, jedná se o škodu způsobenou porušením smluvních povinností nebo bez návaznosti na smlouvu.*<sup>48</sup>

Zavinění je subjektivním předpokladem nepostradatelným v rakouské teorii náhrady škody, přičemž ABGB rozumí pod pojmem zavinění úmysl i nedbalost (§ 1294 ABGB). Z hlediska české a slovenské úpravy je rakouské právní zakotvení netypické širším rozlišováním vzniku škody z úmyslného, popř. nedbalostního jednání. To má pak za následek různý rozsah případné náhrady škody.

Nedbalost je v ABGB definována jako přehlédnutí, resp. nedopatření, které je v § 1294 spojeno se zaviněnou neznalostí, tj. s nedostatkem náležité pozornosti nebo péče.

Rakouská právní úprava nerozlišuje primárně pouze mezi úmyslem a nedbalostí, ale dokonce mezi lehkou a hrubou nedbalostí, přičemž lehce nedbale jedná ten, kdo poruší náležitou péči, zatímco hrubě nedbalého jednání se dopustí ten, kdo jedná nápadně lhostejně, tj. bez péče. Tohle ustanovení je důležité pro posuzování tzv. profesní odpovědnosti (viz další kapitola).

Na obecný základ vymezený normami ABGB navazuje celá řada speciálních zákonů, v případě výkonu realitní činnosti je to zejména zákon č. 262/1996, makléřský zákon (Maklergesetz), který je ve vztahu k ABGB úpravou speciální.

*(1) Maklér musí zachovávat zájmy zadavatele poctivě a svědomitě.*

*(2) Zadavatel musí makléře řádně podporovat při výkonu jeho zprostředkování a opomíjet další zadávání zúčastněných obchodních příležitostí.*

*(3) Maklér a zadavatel jsou povinni si vzájemně podávat všechny nezbytné informace.*

---

<sup>48</sup> § 1295 ABGB

*(4) Při porušení povinností podle odst. 1 až 3 může být požadována náhrady škody. Pokud makléři vzniká nárok na provizi, může zadavatel kvůli porušení podstatných povinností požadovat snížení provize.<sup>49</sup>*

Zmíněné ustanovení je speciální úpravou pro makléře. Odpovědnost za škodu může být požadována při porušení výše uvedených ustanovení, zejména informační povinnosti ze strany makléře, který musí zadavateli řádně objasnit dopad zamýšlené obchodní transakce. V případě nesplnění je zadavatel oprávněn požadovat náhradu škody resp. snížení provize.

Rozlišováno je mezi škodami na majetku (pozitivní škoda a ušlý zisk) a nehmotnými resp. morálními škodami. Nehmotné škody jsou nahrazovány jen ve výjimečných, zákonem stanovených případech.

Rakouské právo předpokládá, oproti úpravě české a slovenské, přednostní náhradu škody vrácením do původního stavu. Náhrada škody v penězích je pak přípustná až v druhé řadě, tj. v případě, že je uvedení v původní stav nemožné nebo neuskutečnitelné.

Náhrada škody je definována jako náhrada pozitivních škod v případě zavinění z lehké nedbalosti, popř. plná náhrada škody (pozitivní škody i ušlého zisku) za situace zavinění z hrubé nedbalosti nebo úmyslného zavinění ( § 1324 ABGB ).

#### **4.2.4 Profesionální odpovědnost**

Míra zavinění se zásadně posuzuje podle subjektivního měřítka, tj. podle konkrétních osobních znalostí a schopností škůdce. Z tohoto pravidla existuje výjimka v případě provádění činnosti osobou, u níž se vyžaduje zvláštní péče a znalosti (tj. znalec, § 1299 ABGB), přičemž za znalce považuje ABGB toho, kdo vykonává kvalifikovanou činnost (odborníci z různých oblastí, např. pojišťovací agenti, advokáti) Mezi takovéto odborníky je řazen i realitní makléř. V této souvislosti se tato odpovědnost nazývá jako profesní odpovědnost. Výsledkem je pak posuzování míry zavinění podle objektivního měřítka.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> § 3 MAKG

<sup>50</sup> Kriegner, R., Der Immobilienmakler - Pflichten und vertragliche Haftung (f. Österreich), Manz'sche Verlags- u. Universitätsbuchhandlung, 2007.

Podle dalšího ustanovení ABGB je dokonce postižitelné poskytnutí takové rady, která vedla ke způsobení újmy:

*Odborník je také odpovědný za nevýhodnou radu, kterou udělil za úplatu, i když ji poskytl nedopatřením a měl ji k povaze svých znalostí znát.*<sup>51</sup>

### **Pojištění profesní odpovědnosti**

V Rakousku existuje povinnost uzavřít pojištění profesní odpovědnosti, skutečnost uzavření pojistky je nutno doložit k žádosti o vydání živnostenského oprávnění. Při zániku pojištění je podnikatel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit příslušnému živnostenskému úřadu a je s ním zahájeno řízení o odebrání živnostenského oprávnění, jak je zřejmé z následujících ustanovení GEWO:

*Při vykonávání činnosti realitního makléře (§94 Z 35) musí živnostník uzavřít pojištění o škodách na majetku poškozeného smluvního partnera ve výši min. 100 000 EUR, bez dohody se spoluúčastí více než 5 procent.*<sup>52</sup>

*Při zániku pojištění na škodách majetku ve smyslu odst. 7 zahájí úřad řízení o odebrání živnostenského oprávnění, pokud nebude prokazatelně předložen doklad o novém pojištění na škodách majetku. Po té bude během nejpozději dvou měsíců odebráno živnostenské oprávnění. Odvolání proti rozhodnutí o odebrání nemá odkladný účinek. Zahájení řízení o odebrání živnostenského oprávnění bude zaznamenáno v živnostenském rejstříku.*<sup>53</sup>

## **4.2.5 Smlouvy používané v realitní praxi**

Zcela logicky se i v Rakousku při zprostředkování obchodu s nemovitostí uplatňuje smlouva o zprostředkování (viz příloha E).

Obsahem smlouvy je závazek zprostředkovatele provádět činnost vedoucí k uzavření smlouvy se třetí osobou a závazek zájemce zaplatit dohodnutou provizi v případě splnění závazku zprostředkovatele.

---

<sup>51</sup> § 1300 ABGB

<sup>52</sup> § 94 odst. 7 GEWO

<sup>53</sup> § 94 odst. 10 GEWO

Uzavření smlouvy je v Rakousku ponechána smluvní volnost, pouze za výčtu podstatných ustanovení smlouvy. Těmi jsou dostatečné vymezení smluvních stran, druh obchodu (prodej, koupě, nájem), popis objektu, cena a výše provize.

Zprostředkovatelská smlouva je uzavírána podle MAKG buď jako nevýhradní dle § 3, nebo jako výhradní, která musí být vždy písemná, dle § 14.

Pro smlouvu není předepsán žádný určitý formulář, její forma a znění jsou doporučeny rakouskou asociací realitních kanceláří a předtištěné kopie jsou volně dostupné.

Před uzavřením zprostředkovatelské smlouvy musí být vyhotoveno písemné prohlášení, které obsahuje: údaje o makléři, seznam všech předpokládaných nákladů a výdajů, včetně daně z převodu nemovitostí, výše provize (údaj v procentech je dostačující) a případně údaj o blízkém rodinném nebo ekonomickém vztahu v rámci uskutečňované transakce. Porušení této povinnosti má dopad v oblasti ochrany spotřebitele.

### ***Provize***

Závazná ustanovení o provizi jsou stanovena v IMMV. Nárok na provizi vzniká v případě, že činnost makléře vede k uzavření smlouvy se třetí osobou. Nutno zdůraznit, že provizi vždy platí tzv. zadavatel zakázky (objednatel služby).

V Rakousku je výše provize zákonně stanovena. Maximální sazba provize při zprostředkování prodeje/ koupě je nastavena podle hodnoty nemovitosti dle následujícího klíče:

<i>při hodnotě do 36.336,42 EUR</i>	<i>provize ve výši 4%</i>
<i>při hodnotě od 36.336,43 EUR</i>	
<i>do hodnoty 48.448,49 EUR</i>	<i>provize ve výši 1.453,46 EUR</i>
<i>nad hodnotu 48.448,50 EUR</i>	<i>provize ve výši 3%<sup>54</sup></i>

Při zprostředkování nájmu je maximální výše provize dle doby trvání nájemní smlouvy:

---

<sup>54</sup> § 15 IMMV

*smlouva do 2 let      provize ve výši měsíčního nájmu*

*smlouva 2-3 roky      provize do výše dvojnásobku měsíčního nájmu*

*smlouva nad 3 roky      provize do výše trojnásobku měsíčního nájmu*

#### **4.2.6 Ochrana spotřebitele**

Obecnou úpravu a ustanovení o spotřebitelských smlouvách nalzááme opět v ABGB. Zvláštní úpravou se zřejmě největším dopadem na praxi je potom zákon č. 140/1979 BGBl., o ochraně spotřebitelů (Konsumentenschutzgesetz - KSCHG).

ABGB stanovuje neplatnost smluv, které porušují zákon nebo odporují dobrým mravům:

*Smlouva, která porušuje zákon nebo odporuje dobrým mravům, je neplatná.<sup>55</sup>*

V dalším ustanovení ABGB jsou pro spotřebitele nezávazná další ustanovení, která:

*s ohledem na všechny okolnosti závažným způsobem (hrubě) znevýhodňují spotřebitele.<sup>56</sup>*

Konkretizací těchto ustanovení je tedy až KSCHG, který v § 6 uvádí výčet nepřípustných ustanovení. Jedná se převážně o ustanovení pro spotřebitele nevýhodná, jako např. ustanovení, v nichž je omezena resp. úplně vyloučena povinnost podnikatele k náhradě škody v případě, že tento nebo osoba za něj jednající způsobí škodu úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

Přímo se zřetelem na ochranu spotřebitele při obchodu s nemovitostmi nacházíme v KSCHG následující ustanovení upravující možnosti odstoupení od smlouvy:

*Zadavatel (zákazník), který je spotřebitel (§ 1 zákona o ochranu spotřebitele) a svoje smluvní prohlášení odevzdá v den první prohlídky objektu, který je předmětem smlouvy o zřízení práva (vlastnictví, nájmu nebo jiné užívání), a to bytu, rodinného domu nebo*

---

<sup>55</sup> § 879 ABGB

<sup>56</sup> § 879 odst. 3 ABGB

pozemku, který je vhodný na stavbu rodinného domu, které mají sloužit k pokrytí nutného požadavku na bydlení spotřebitele nebo jeho nejbližších příbuzných,

- může v průběhu jednoho týdne písemně ohlásit odstoupení, lhůta začíná běžet následující den poté, kdy spotřebitel obdržel kopii smluvního prohlášení a poučení od odstoupení,
- doba podle odstavce 2 začíná běžet pouze tehdy, pokud spotřebitel obdržel duplicitní kopii jeho smluvního prohlášení a písemné poučení o právu na odstoupení od smlouvy. Lhůta na odstoupení skončí nejpozději po uplynutí jednoho měsíce ode dne první návštěvy.<sup>57</sup>

Dále KSCHG důrazně pamatuje na informační povinnost:

*Realitní makléř má za povinnost před uzavřením makléřské smlouvy se zadavatelem, který je spotřebitel, s pečlivostí řádného realitního makléře vyhotovit písemný přehled, z kterého je patrné z jakých údajů makléř vychází při vyúčtování veškerých nákladů a je z něj také patrná provize. Výše provize za zprostředkování musí být uvedena zvlášť, je nutné také poukázat na veškeré ekonomické nebo příbuzenské vztahy ve smyslu § 6 ods. 4 třetí věta zákona o makléřích. Při podstatné změně těchto údajů musí makléř tento přehled odpovídajícím způsobem opravit.*<sup>58</sup>

*Realitní makléř musí zadavateli, podle § 3 odst. 3 zákona o makléřích, průběžně sdělovat potřebné informace, a to písemně. Za takovéto informace se považují v každém případě veškeré okolnosti, které jsou podstatné pro posouzení zprostředkovávaného obchodu.*<sup>59</sup>

Pokud makléř nesplní tuto povinnost nejpozději do před smluvním prohlášením zadavatele ke zprostředkovanému obchodu, tak se aplikují ustanovení makléřského zákona § 3 odst. 4 o náhradě škody resp. poměrné snížení dohodnuté provize.

---

<sup>57</sup> § 30a KSCHG

<sup>58</sup> § 30b odst. 1 KSCHG

<sup>59</sup> § 30b odst. 2 KSCHG

V dalším ustanovení KSCHG upravuje dobu trvání zprostředkovatelské smlouvy (uzavřené dle § 14 odst. 2 MAKG), ta může být dohodnuta nejvýše na:

1. *tři měsíce pro zadávání zakázek na zprostředkování nájmu,*
2. *šest měsíců v případě zadávání zakázek na zprostředkování prodeje nebo koupě bytu, rodinného domu nebo pozemku vhodného na jeho výstavbu,*
3. *s ohledem na zvláštní okolnosti, které ztěžují nebo výrazně ovlivňují zprostředkování, může být po dohodě obou stran doba odpovídajícím způsobem prodloužena.<sup>60</sup>*

### ***Institucionální zajištění ochrany práv spotřebitelů***

Ústředním orgánem státní správy ve věcech ochrany spotřebitele je Spolkové ministerstvo práce, sociálních věcí a ochranu spotřebitele.<sup>61</sup> Ministerstvo se zabývá koordinací spotřebitelské politiky. Oblasti, v nichž ministerstvo působí, jsou např. mezinárodní spotřebitelská politika a spotřebitelská politika týkající se zdraví, bezpečnost výrobků, finanční služby a vzdělávání spotřebitelů, civilní soudnictví a spotřebitelský výzkum a všeobecné služby vč. práva cest. ruchu.

Jedinou spotřebitelskou organizací je Sdružení pro spotřebitelské informace.<sup>62</sup> Sdružení zejména poskytuje informace spotřebitelům v technickém a právním ohledu. Vydává časopis „Spotřebitel“ (Konsument). Reaguje na podněty Úřadu pro otázky spotřebitelů (Büro für Konsumentenfragen). Podle zákona na ochranu spotřebitele je oprávněné podat žalobu (Verbandsklage). Další k tomu oprávněné instituce jsou např. Hospodářská komora Rakouska (Wirtschaftskammer Österreich), Spolková komora práce (Bundesarbeitskammer), Rakouský odborový svaz (Österreichischen Gewerkschaftsbund), Rakouská rada seniorů (Österreichischen Seniorenrat).

---

<sup>60</sup> § 30c KSCHG

<sup>61</sup> [www.bmsg.gv.at](http://www.bmsg.gv.at)

<sup>62</sup> [www.konsument.at](http://www.konsument.at)

## **5 ZÁJMOVÁ SPOLEČENSTVÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ**

Posláním zájmových společenství je sdružovat profesionály v oblasti prodeje, nákupu a pronájmu nemovitostí. Vznikají s jednoznačným cílem rozvíjet, kultivovat a zvyšovat odbornost realitních kanceláří i samotných makléřů tak, aby především jejich klienti získali kvalitní servis podle vysokých evropských standardů.

V následujících řádcích přiblížím nejvýznamnější sdružení realitních kanceláří v ČR, SK a AT, jejich postavení v jednotlivých zemích a podmínky členství.

### **5.1 ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY (ARKČR)**

Asociace realitních kanceláří České republiky<sup>63</sup> (ARKČR) je největší profesní sdružení odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v České republice. Asociace byla založena v roce 1991 několika realitními kancelářemi z různých míst České republiky a v dnešní době čítá členská základna kolem 200 realitních kanceláří z celé republiky.

Důvody, které vedly k založení asociace v roce 1991 byly tyto: sdružit podnikatele zabývající se stejnou profesí, prosazovat a ochraňovat zájmy realitních kanceláří (zejména v kontextu legislativním), zajišťovat průběžné vzdělávání v oborech souvisejících s oblastí nemovitostí a vytvořit sdružení, které by postupně svou činností získávalo autoritu v rámci naší republiky, včetně potřebných kontaktů na obdobné organizace v zahraničí. Samozřejmě nesmíme zapomenout na cíl existence asociace, který spočívá ve vypracování a schválení právních předpisů upravujících realitní činnost na obdobných principech jako v ekonomicky vyspělých zemích. Za tímto účelem byl například zpracován návrh zákona o činnosti realitních kanceláří a návrh novely zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. Prakticky tento úkol směřuje k tomu, aby byly dány stimuly k novelizaci živnostenského zákona případně k jiné právní úpravě, která zajistí vstup nových subjektů na realitní trh pod podmínkou prokázání profesní způsobilosti a morální bezúhonnosti. Stručně řečeno, tento úkol směřuje k zavedení licencí v realitní činnosti, čímž

---

<sup>63</sup> [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)



příspěje k celkovému zlepšení situace na realitním trhu nejen z hlediska obchodního, ale i etického.

Pokud se chce realitní kancelář stát členem ARK ČR, pak musí žadatel zaslat na sekretariát vyplněnou přihlášku na formuláři, schváleném asociací radou, s úředně ověřeným podpisem žadatele, je-li žadatel fyzickou osobou nebo s úředně ověřeným podpisem osoby oprávněné jednat za žadatele jako statutární orgán, je-li žadatel právnickou osobou.

Dále asociace požaduje originál nebo úředně ověřenou kopii živnostenského oprávnění, je-li žadatel fyzickou osobou, nebo originál či úředně ověřenou kopie výpisu z obchodního rejstříku, je-li žadatel právnickou osobou eventuelně jiného dokladu, osvědčujícího oprávnění žadatele provozovat realitní činnost a osvědčení o absolvování jednoho z těchto rekvalifikačních kurzů: „Obchod s nemovitostmi“, Realitním makléřem od A do Z“ nebo "Výkon správy nemovitostí" pořádaných asociací, vydané žadateli nebo osobě oprávněné za něj jednat ve lhůtě max. 6 měsíců ode dne podání žádosti o přijetí za člena ARK ČR.

Při přijímání nového člena je třeba vyhovět zejména etickým a profesním požadavkům kladeným na kandidáta. Každý žadatel o členství v asociaci se zavazuje k dodržování následujících interních dokumentů asociace:

- Stanovy Asociace realitních kanceláří České republiky
- Etický kodex člena asociace realitních kanceláří České republiky (příloha F)

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

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

Poplatky spojené se členstvím:

- základní členský vklad při vstupu do asociace ve výši 7.500Kč (jednorázový poplatek)

- roční členský příspěvek - pro rok 2010 je ve výši 20.000 Kč

Individuální člen je povinen uhradit:

- roční členský příspěvek - pro rok 2010 je stanoven ve výši 3.000 Kč

Mezi povinnosti členů patří mít uzavřenou a řádně zaplacenou pojistnou smlouvu na rizika vyplývající z realitní činnosti. V případě individuálního členství se tato povinnost pojištění vztahuje na fyzické osoby – podnikatele. Je-li individuální člen zaměstnanec realitní kanceláře, tj. pracuje pro realitní kancelář na základě pracovně-právního vztahu (pracovní smlouva, dohoda o pracovní činnosti, dohoda o provedení práce), pak musí být pojištěna společnost, u které je zaměstnán.

Aktuální novinkou je, že každý člen Asociace realitních kanceláří ČR (ARK) bude muset mít nově certifikaci podle norem ISO. V praxi to znamená, že členské realitní kanceláře budou muset mít do tří let nejméně jednoho makléře s platným certifikátem odborné způsobilosti podle této normy. Výjimku z certifikace budou mít jen firmy, které se zabývají výlučně správou nemovitostí. Certifikát pro realitní makléře podle mezinárodních norem ISO začala Česká společnost pro jakost udělovat v loňském roce.

Za zmínku také stojí nově spolupráce se Sdružením obrany spotřebitelů. Vedle poskytování odborné pomoci při řešení aktuálních stížností spotřebitelů je cílem spolupráce ARK ČR a SOS i prevence. SOS bude s ARK ČR spolupracovat na přípravě vzorových dokumentů tak, aby garantovaly skutečně vyvážené postavení smluvních stran – realitních kanceláří a jejich klientů. Spolupráce obou subjektů formálně začala začátkem června loňského roku podpisem smlouvy o spolupráci.

## **5.2 ČESKÁ KOMORA REALITNÍCH KANCELÁŘÍ (ČKRK)**

*"Nově vzniklá Komora realitních kanceláří je nezbytným prostředkem pro regulaci, profesionalizaci a zprůhlednění práce realitních kanceláří na trhu v České republice. Nejde nám jen o školení makléřů a jejich následnou certifikaci, zvýšení odbornosti a profesionality. Naším cílem je zásadní změna pravidel pro podnikání v této oblasti: jak ekonomické, tak legislativní. Právě vývoj na realitním trhu v posledních letech a zejména obrovský nárůst až podvodných "garážových realitek" nás přesvědčuje o správnosti našeho kroku."* uvedl prezident Komory Bedřich Skalický.

Česká komora realitních kancelářů<sup>64</sup> (ČKRK) je dobrovolným sdružením profesionálů v oblasti prodeje, nákupu a pronájmu nemovitostí. Vznikla po vzoru obdobných zahraničních organizací s jednoznačným cílem rozvíjet, kultivovat a zvyšovat odbornost realitních kancelářů i samotných makléřů tak, aby především jejich klienti získali kvalitní servis podle vysokých evropských standardů.

ČKRK oznámila svůj vznik již v květnu roku 2008. Důvodem vzniku byla nespokojenost s fungováním stávající Asociace realitních kancelářů (ARK) a stále častější porušování etiky podnikání v oblasti zprostředkování obchodu s realitami. Největší výhrady měli zakládající členové především k tomu, že činnost realitního zprostředkovatele není nijak dozorována ani licencována a realitním makléřem se může stát kdokoliv, bez elementárních znalostí a zkušeností v oboru. Tento stav se rozhodla nově vzniklá komora změnit.

ČKRK se nechala z části inspirovat fungujícími profesními sdruženími ve vyspělých zemích (např. Rakousku a Německu) a jasně prezentovala, za jakých podmínek je možné stát se členem Komory, co členství obnáší, jaké konkrétní změny chce prosadit, a co pro to hodlá udělat.

Novinkou je například interní licencování členských realitních kancelářů a jejich makléřů, povinnost členů pojistit se proti svým pochybením a proti úpadku celé realitní kanceláře. Zároveň se k členství váže dodržování předem stanovených zásad jednání s klientem a dodržování domluvených standardů. Člen se zároveň zavazuje platit Komoře roční členský poplatek ve výši 50 000 Kč.

Také ČKRK zavádí povinnou certifikaci makléřů, respektive každý makléř bude skládat jakési profesní zkoušky. Kromě toho budou všichni makléři povinně pojištěni proti škodám způsobeným třetími osobám a ještě k tomu samy členské realitní kanceláře budou pojištěny proti úpadku až do výše 30 miliónů korun.

Podmínky členství:

- souhlas se stanovami ČKRK,
- souhlas s programovým prohlášením ČKRK,
- souhlas s etickým kodexem ČKRK (příloha G),
- profesní pojištění,
- prokázání bezúhonnosti statutárních orgánů,

---

<sup>64</sup> [www.ckrk.cz](http://www.ckrk.cz)

- zaplacení členských poplatků,
- vyplnění přihlášky ke členství v ČK RK,
- souhlas Valné hromady s přistoupení nového člena.

Nesplní-li některý z členů Komory své povinnosti stanovené vnitřními předpisy profesního sdružení ČK RK, rozhoduje o jeho postihu Prezidium komory. V případě porušení pravidel hrozí členovi následující sankce:

- napomenutí,
- pokuta až do výše 100 000 Kč,
- navrnutí vyloučení Valné hromadě.

V dalších fázích činnosti se chce komora zasazovat o kultivaci podnikatelského prostředí (nejen) v oblasti realitního trhu. Jedním z hlavních dlouhodobých cílů profesního sdružení je dosáhnout výrazných legislativních změn, zavedení systému vzdělávání realitních makléřů, ale také ustavení tzv. realitního ombudsmana.

*„Dnes je branže realitních makléřů zcela volnou živností. To bychom rádi změnili. Maximální snahou je, abychom v horizontu několika málo let prosadili příslušné změny v živnostenském zákonu.“* říká Bedřich Skalický. *"Tato činnost musí být v budoucnu, po vzoru celé řady ostatních profesí, vázanou činností.“* říká se v prohlášení České komory realitních kanceláří.

Mezi zakládajícími členy byly tyto realitní kanceláře: Realitní společnost České spořitelny, Mexx Reality, Real Spektrum Group, Professionals, Hot Reality Plus, Reality 21, Engel & Voelkers, Tide Reality a Svoboda & Williams. Od května loňského roku se členská základna rozrostla o dalších 5 členů, které splnily podmínky členství. Jedná se o realitní kancelář DUDYCH, EVROPA, IMMOINVEST Group - corporate trading, JONES LANG LASALLE EUROPEAN SERVICES LIMITED a Immobilien E&V.

Tempo a úspěšná realizace plánovaných změn bude hodně záležet na vyjednávací síle Komory, a tedy na tom, zda se jí podaří přilákat nové členy, a to zejména z řad velkých realitních kanceláří. Důležitá bude také schopnost najít společnou řeč s konkurenční Asociací realitních kanceláří a dalšími profesními organizacemi působícími na realitním trhu.

Hlavním dokumentem ČK RK je etický kodex pro výkon tohoto povolání, jehož dodržování je základním kritériem pro řádné členství v Komoře. S tím velmi úzce souvisí

přijatý systém průběžného vzdělávání a certifikace makléřů s jednoznačným cílem významně profesionalizovat jejich činnost.

### **5.3 NÁRODNÍ ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ SLOVENSKA (NARKS)**

Národní asociace realitních kanceláří Slovenska<sup>65</sup> (NARKS) vznikla v roce 1998 splynutím dvou subjektů - Asociace realitních kanceláří Slovenska (ARKS) a Sdružení realitních kanceláří Slovenské republiky (ZRK SR), jako zájmové nezávislé sdružení fyzických a právnických osob podnikajících v oblasti nemovitostí a obchodu s nimi. V současnosti má zhruba 180 členů, všichni členové jsou zveřejněni na webové stránce asociace.

Členem NARKS může být fyzická nebo právnická osoba, která splňuje podmínky platných ustanovení živnostenského zákona pro podnikání v realitní oblasti a vykonává realitní činnost minimálně po dobu 12 měsíců na území Slovenské republiky.

Každá realitní kancelář, která projeví zájem o členství v ní, musí nejprve projít určitým přijímacím procesem. Realitní kanceláře jsou přijímány ostatními členy asociace, kteří si sami sledují jejich působení na trhu, a to po dobu 6 měsíců před samotným přijetím za člena. Po této době a zaplacení vkladu 315 EUR se stává řádným členem asociace. Roční příspěvek člena je ve výši 375 EUR.

Člen NARKS má absolvovaný základní vzdělávací kurz pořádaný NARKS, uznává a aktivně prosazuje cíle a zájmy v NARKS, plní její stanovy a dodržují etický kodex (příloha H).

Sankcemi za nedodržení povinností, nebo závažné porušení stanov, etického kodexu nebo jiných interních předpisů jsou:

- napomenutí,
- pokuta dle interních směrnic,
- vyloučení.

---

<sup>65</sup> [www.narks.sk](http://www.narks.sk)

Do 2 let ode dne rozhodnutí předsednictva o přijetí za řádného člena jsou povinni všichni realitní makléři nacházející se v pracovním nebo jiném právním vztahu k řádnému členu absolvovat pravidelné školení pořádané NARKS. Pravidelné školení pořádané NARKS jsou povinni všichni realitní makléři absolvovat nejméně jednou za 4 roky.

## **5.4 ÖSTERREICHISCHER VERBAND DER IMMOBILIENTREUHÄNDER (ÖVI)**

ÖVI je největší dobrovolné sdružení licencovaných realitních kanceláří, správců majetku a developerů v Rakousku.

Asociace, která nyní zahrnuje více než 400 členů, si stanovila za cíl zastupovat zájmy svých členů v Rakousku a Evropě.

Podmínky členství

- příslušné živnostenské oprávnění realitního makléře, správce nemovitosti nebo stavitele,
- uzavření pojištění na ručení za škody na majetku (na částku nejméně 100 000 EUR a spoluúčast max. 5%),
- placení ročního členského příspěvku v současnosti 650 EUR plus 100 EUR na rozšířené krytí přes Wiener Städtische Versicherung AG v rámci extra pojištění na pojištění na ručení za škody na majetku uzavřeného přes ÖVI,
- souhlas s plněním stanov asociace a dodržováním etického kodexu (příloha I).

Sankcemi za nedodržení povinností, nebo závažné porušení stanov, etického kodexu nebo jiných interních předpisů jsou opět:

- napomenutí,
- pokuta do výše 1.500 EUR za drobné prohřešky,
- vyloučení.

## 5.5 ZAHRANIČNÍ SPOLUPRÁCE

Jednou z náplní činností asociací je rozšiřování profesních kontaktů se zahraničními asociacemi stejného zaměření, odborníky v realitním obchodě apod. Tím, že asociace udržuje podobné mezinárodní kontakty, umožňuje svým členům, a nejen těm, prezentovat své produkty na dalších trzích, nacházet nové investory.

Nezanedbatelná je i mezinárodní spolupráce na poli profesního vzdělávání s mezinárodní standardizací.

Níže uvádím stručný výčet nejdůležitějších zahraničních spoluprací, jejichž členem (někdy také zakládajícím) je ARK ČR. Nově vzniklá asociace ČKRRK se prozatím veřejně v oblasti mezinárodní spolupráci nereprezentuje.

### *Conseil européen des Professions immobilières (CEPI)*

CEPI je mezinárodní realitní asociace s centrálou v Bruselu. Členy CEPI jsou pouze profesionální organizace a instituce realitních makléřů a správců nemovitostí výhradně z členských zemí Evropské unie.

CEPI je oborově dělena do dvou organizací:

#### **CEAB**

Confédération Européenne des Administrateurs de Biens aisbl (Asociace správců nemovitostí)  
&

#### **EPAG**

European Property Agents Group aisbl (Asociace realitních kanceláří)

V současnosti CEPI reprezentuje více než 200.000 evropských realitních profesionálů (42 asociací z 25 zemí).

### *Central European Real Estate Associations Network (CEREAN)*

ARK ČR je jedním ze zakládajících členů tohoto Sdružení realitních asociací ve střední Evropě. Do roku 2002 byla centrála tohoto sdružení v Praze. V současné době sídlí ve Varšavě.

CEREAN je registrovaná jako občanské sdružení, nevládní, nezisková organizace, zabývající se vývojem etických a profesionálních realitních trhů v členských zemích.

CEREAN úzce spolupracuje s mezinárodními a evropskými organizacemi působícími na realitním trhu a pracuje na vytvoření společné evropské obchodní platformy pro odborníky působící v této oblasti.

#### ***National association of realtors (NAR)***

NAR je největší a nejstarší asociací ve Spojených státech amerických a ve světě vůbec. ARK podepsala v roce 1996 protokol o členství v této asociaci.

#### ***Fédération Internationale des Administrateurs de Immobiliers Biens et Conseils (FIABCI)***

Asociace realitních kanceláří České republiky je jedním ze zakládajících členů Světové federace realitních odborníků FIABCI se sídlem v Paříži od roku 1991.



## 6 VYHODNOCENÍ VZÁJEMNÉHO POROVNÁNÍ ZEMÍ

Na první pohled je zřejmé, že zásadní rozdíl mezi ČR a srovnávanými zeměmi je v podmínkách pro získání oprávnění k výkonu profese. Zatímco realitní činnost je v ČR stále řazena mezi živnosti volné, na Slovensku je živností vázanou, resp. regulovanou v Rakousku. Takže zatímco v České republice je možné s nadsázkou říci, že realitní činnost může vykonávat takřka každý způsobilý občan starší 18 let, na Slovensku je požadováno vysokoškolské vzdělání resp. středoškolské vzdělání a 5 let praxe, v Rakousku je úprava ještě podrobnější, a pokud nemá žadatel univerzitní vzdělání odborného zaměření a 1 rok praxe, je vyžadováno alespoň vyšší vzdělání v daném oboru, 2 roky praxe a zkoušky způsobilosti k výkonu profese realitního makléře.

Česká ani slovenská právní úprava se nijak zvlášť dále nevěnuje profesi realitního makléře, zatímco v Rakousku nacházíme celou řadu předpisů upravujících toto povolání.

V první řadě je to makléřský zákon (Maklergesetz), který definuje pojem realitního makléře (Immobilienmakler) a upravuje smluvní vztahy s ním uzavřené (Maklervertrag).

Velmi důležité je v rakouském systému ustanovení realitního makléře jako odborníka (znalce), který je povinen vykonávat své povolání s odpovídajícími znalostmi a odbornou péčí. Toto ustanovení jako znalce má výrazný dopad na odpovědnost za škody způsobené výkonem profese, proto je také běžně nazýváno profesní odpovědností. Výkon profese v Rakousku je dále podmíněn zákonným pojištěním odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem povolání. Nic z toho není v české ani slovenské právní úpravě obsaženo.

Z dalších rakouských předpisů lze uvést nařízení vlády upravující výkon povolání realitního makléře (Immobilienmaklerverordnung), upravující pravidla a chování realitního makléře, tzv. stavovské předpisy. Tyto u nás a na Slovensku nacházíme pouze ve formě etických kodexů, k jejichž dodržování se realitní kancelář (makléř) dobrovolně zavazuje buď individuálně, nebo v rámci odborného sdružení. Tento způsob je chválným pokusem zúčastněných organizací alespoň o částečnou kultivaci prostředí v oblasti realitní činnosti v ČR a SK.

Výše zmíněné rakouské nařízení obsahuje i zákonnou úpravu nejvyšší možné sazby provize, kterou může realitní makléř za své služby požadovat. Přestože u nás stále ještě můžeme vnímat jakýsi „odpor“ ke státem regulovaným cenám, tak mým osobním názorem je, že tímto nebo obdobným způsobem by měla být regulována výše provize i v ČR, stejně jako

např. zákonem stanovené odměny advokáta. Myslím, že by to našemu realitnímu trhu jen prospělo.

V rámci ochrany spotřebitelů se makléřský zákon odkazuje na speciální ustanovení zákona o ochraně spotřebitele (Konsumentenschutzgesetz), které mnohem podrobněji, než úpravy v ČR a SK, uvádí výčet povinností realitního makléře při obchodu s nemovitostí (zejména informační povinnost, lhůty odstoupení od smlouvy apod.). Před uzavřením zprostředkovatelské smlouvy musí rakouský makléř vyhotovit tzv. informační list, kde uvede všechny očekávané náklady (tzv. brutto výdaje) spojené s celou obchodní transakcí. Nemůže se tak stát, jak je tomu neblahým zvykem u nás i na Slovensku, že je klient realitní kanceláře nemile překvapen za výši poplatků, které neočekával, nebo které předpokládal, že jsou již v provizi zahrnuté.

Lze jen doporučit, abychom se poučili z dlouhodobého vývoje u ustálené praxe u našich příhraničních sousedů a pokusit se aplikovat některé, již zavedené a fungující regulativy, jako např. přesun realitní činnosti do živnosti vázané, podmínit výkon činnosti odbornou způsobilostí (vzděláním) a praxí apod. To vše by mohlo mít pozitivní vliv na budoucí vývoj realitní činnosti v ČR.

## ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zhodnocení vzniku a fungování realitních kanceláří v Česku, Rakousku a na Slovensku, a to ve vzájemném porovnání.

Zatímco v Rakousku je na realitního makléře pohlíženo jako na vysoce kvalifikovaného odborníka, situace v ČR a SK je naprosto odlišná. Co za tím stojí? Příčin je více, ale jednou z těch hlavních je absence potřebné legislativní úpravy, neexistuje systém licencí ani účinného dohledu silné profesní organizace.

Zásadně je nutná novelizace příslušných českých právních předpisů. Je zcela neobvyklé a ve své podstatě nepřijatelné, aby povolání, které se přímo dotýká a ovlivňuje základní existenčních potřeby obyvatel bylo pouze volnou živností bez jakýchkoli podmínek a prokazatelné odbornosti. Na Slovensku byla v roce 2001 činnost realitního makléře zařazena do živností vázaných, předpokladem pro výkon povolání je odborná způsobilost (vzdělání) a praxe. V Rakousku je profese upravena ještě mnohem podrobněji, a kromě toho, že je také zařazena do živností regulovaných (vázaných), tak jí rakouský systém provádí mnoha dalšími předpisy.

V Rakouském systému je podrobně upravena i odpovědnost realitního makléře za způsobenou škodu. Největším přínosem je zákonné ustanovení realitního makléře jako odborníka (znalce), který musí výkon své profese provádět s náležitými znalostmi a péčí. Důsledkem za případnou způsobenou škodu je objektivní odpovědnost. Dále je v Rakousku, při obchodování s nemovitostmi, kladen důraz na ochranu spotřebitele, s největším dopadem na praxi zejména zákonem o ochraně spotřebitelů. Tohle jsou hlavní oblasti, ze kterých si můžeme vzít příklad.

Základním předpokladem pro zlepšení fungování českých realitních kanceláří jsou jasná pravidla a povinné kurzy pro všechny realitní makléře, povinnost pojištění jak pro makléře, tak pro realitní kanceláře, povinnost realitní kanceláře mít oddělené konto pro peníze klientů apod. Povinností každého makléře by mělo být každé 2-3 roky absolvovat obnovení certifikátu, aby se agent naučil nové věci a zejména nové zákony, které se za tu dobu změnily. Nějakou práci v tomto směru se sice snaží udělat Asociace realitních kanceláří ČR a dává si to za cíl i nově vzniklá Česká komora realitních kanceláří ČR, bez podpory státních úřadů to však může trvat dlouhou dobu.

Vhodným řešením by mohlo být, kdyby byla vybrána jedna silná asociace realitních kanceláří (třeba některá z výše uvedených), která by pořádala kurzy pro budoucí makléře a na

základě úspěšného složení zkoušky jim udělovala certifikaci. Musí to být ale nastolené na základě vládního nařízení, abychom dosáhli požadovaného účinku. Tato asociace by také mohla spravovat centrální databázi nabízených nemovitostí, která by přinesla řadu výhod. Například by se sjednotily ceny stejné nemovitosti, které se dnes na různých serverech liší. Tato asociace by například, po vzoru rakouské OVI, mohla také vydávat doporučené vzory smluv, které by bylo možné např. koupit v obchodě nebo vytisknout na internetu.

Otázkou do budoucna zůstává, zdali po vzoru Rakouska přistoupit i k regulaci výše provize za zprostředkování obchodu s nemovitostí. Osobně se k tomu přikláním, i když si nejsem jist, jestli je na to realitní trh v současnosti připraven. Ale určitě by to bylo vhodnou změnou do budoucna, která opět zvýší důvěryhodnost realitních zprostředkovatelů.

Nicméně daná doporučení by mohla být jedněmi z prvních kroků ke zvýšení důvěryhodnosti k činnosti realitních makléřů v ČR.

Tohle vše by mělo vést k tomu, že realitní činnost bude chápána jako seriózní, profesionální a žádaná služba. Myslím si, že při aplikování alespoň některých výše uvedených doporučení, se můžeme na průměrnou standardní úroveň běžnou v západní Evropě dostat relativně brzy, odhaduji to tak na 5 – 10 let.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A., FIALA, J. *Rádce majitele nemovitostí. 2.* Aktualizované vydání, Praha: Linde a.s., 2006. 1998 str. ISBN 80-7201-582-6
- [2] BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. 4.* Přepřacované a doplněné vydání, Praha: Linde a.s., 2007. 740 str. ISBN 978-80-7201-679-2
- [3] ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. 12.* vydání, Praha: C.H.BECK, 2009. 1375 str. ISBN 978-80-7400-055-3
- [4] ELIÁŠ, K., kolektiv. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář.* Praha: Linde a.s., 2008. 2639 str. ISBN 978-80-7201-687-7
- [5] ZOUFALÝ, V., MUNKOVÁ, J., kolektiv. *Velká kniha smluvních vzorů. 4.* Přepřacované a doplněné vydání. Praha: C.H.BECK, 2003. 1046 str. ISBN 80-7179-766-9
- [6] MAREK, K. *Obchodněprávní smlouvy. 5.* Aktualizované vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2004. 316 str. ISBN 80-210-3371-1
- [7] JANKŮ, M. *Nemovitosti. Koupě, prodej a další právní vztahy. 2.* Aktualizované vydání. Brno: Computer Press, a.s., 2006. 280 str. ISBN 978-80-251-1499-5
- [8] HOLUB, M. *Odpovědnost za škodu v právu občanském, pracovním, obchodním a správním. Praktická příručka.* Praha: Linde a.s., 2004. 495 str. ISBN 80-720-1486-2
- [9] KRIEGNER, R. *Der Immobilienmakler - Pflichten und vertragliche Haftung (f. Österreich).* Wien: Manz'sche Verlags- u. Universitätsbuchhandlung, 2007, 260 str. ISBN 3214003186
- [10] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [13] Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

- [15] Zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov
- [16] Zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostensky zákon),  
v znení neskorších predpisov
- [17] Zákon č. 250/2007 Zb., o ochrane spotrebiteľa, v znení neskorších predpisov
- [18] Zákon č. 194/1994 BGBl., Gewerbeordnung
- [19] Nařízení vlády č. 297/1996 BGBl., Immobilienmaklerverordnung
- [20] Zákon č. 262/1996 BGBl., Maklergesetz
- [21] Zákon č. 946/1811 JGS, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
- [22] Zákon č. 140/1979 BGBl., Konsumentenschutzgesetz
- [23] <http://business.center.cz>
- [24] [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)
- [25] [www.ckrk.cz](http://www.ckrk.cz)
- [26] [www.narks.sk](http://www.narks.sk)
- [27] [www.ovi.at](http://www.ovi.at)
- [28] [www.mpo.cz/spotrebitel](http://www.mpo.cz/spotrebitel)
- [29] [www.coi.cz](http://www.coi.cz)
- [30] [www.economy.gov.sk](http://www.economy.gov.sk)
- [31] [www.konsument.at](http://www.konsument.at)
- [32] [www.spotrebitele.info](http://www.spotrebitele.info)
- [33] [www.bmsg.gv.at](http://www.bmsg.gv.at)
- [34] [www.zss.sk](http://www.zss.sk)
- [35] [www.spotrebiteliask.sk](http://www.spotrebiteliask.sk)

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

OZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ŽZ	Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
ZOS	Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů
OZSK	Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov
ObchZSK	Zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov
ŽZSK	Zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostensky zákon), v znení neskorších predpisov
ZOSSK	Zákon č. 250/2007 Zb., o ochrane spotrebiteľa, v znení neskorších predpisov
GEWO	Zákon č. 194/1994 BGBl., Gewerbeordnung
IMMV	Nařízení vlády č. 297/1996 BGBl., Immobilienmaklerverordnung
MAKG	Zákon č. 262/1996 BGBl., Maklergesetz
ABGB	Zákon č. 946/1811 JGS, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
KSCHG	Zákon č. 140/1979 BGBl., Konsumentenschutzgesetz

## SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A	Zprostředkovatelská smlouva ČR
PŘÍLOHA B	Rezervační smlouva ČR
PŘÍLOHA C	Dotazník k anketě
PŘÍLOHA D	Zprostředkovatelská smlouva SK
PŘÍLOHA E	Zprostředkovatelská smlouva AT
PŘÍLOHA F	Etický kodex ARK ČR
PŘÍLOHA G	Etický kodex ČKRRK
PŘÍLOHA H	Etický kodex NARKS
PŘÍLOHA I	Etický kodex OVI AT