

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ETIKA REALITNÍ ČINNOSTI

DIPLOMOVÁ PRÁCE

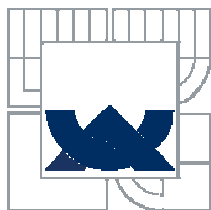
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MARIÁN ZŮBEK

BRNO 2010



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

ETIKA REALITNÍ ČINNOSTI

ETHICS IN REAL ESTATE ACTIVITIES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

VEDOUcí PRÁCE

SUPERVISOR

Bc. MARIÁN ZŮBEK

Ing. JOSEF ŠTOLA

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Marián Zůbek

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

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

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

Etika realitní činnosti

v anglickém jazyce:

Ethics in Real Estate Activities

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Na základě studia odborných pramenů (včetně legislativních) a srovnávacích kritérií hledat optimální kritéria pro etiku v realitní činnosti.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude orientace studenta v problematice etiky realitní činnosti.

Seznam odborné literatury:

Chapman, R.A.(ed.) Etika ve veřejné službě pro nové tisíciletí. Sociologické nakladatelství, Praha 2003, ISBN 80-86429-14-8.

Čaník, P.a kol.: Aplikace metod a nástrojů podnik. etiky v českém podnikatelském prostředí. Praha 2006.

Etické kodexy realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Josef Štola

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Cílem mé diplomové práce je zhodnocení realitního trhu z hlediska „etiky realitní činnosti.“ Uvádím postupy zavádění etických principů a pravidel především v realitních kancelářích a profesních sdruženích.

Dále uvádím možnosti jak se domáhat nápravy při případném pochybení. Mnohdy v praxi nastávají případy, jejichž řešení není zatím zákonem vůbec upraveno a tím není zákonná potřeba je dodržovat. Vzniklé etické kodexy nejsou tímto závazné pro realitní kanceláře, poněvadž nemají právní oporu zakotvenou ve smluvním ujednání mezi klientem a realitní kanceláří, popřípadě právním rámcem – zákonem ČR.

Nastiňuji základní modelové situace - problémy, které se v této oblasti mohou vyskytnout, posuzuji hlavní výhody či nevýhody dosavadní úpravy v rámci ČR.

Abstract

This master's thesis is focused on an evaluation of a real estate market in light of „ethics in real estate activities.“ I mention ways of ethical principles and rules implementing especially in estate agencies and professional associations.

Furthermore I mention ways of correction pretending in case of an irregularity. It happens quite often in reality that there are events whose solutions are still not regulated by law so there is no statutory duty to adhere to them. That's why ethics codes are not mandatory for estate agencies, because they have no legal dependence in a contractual agreement between a client and a real estate agency or in a legal framework – a law of the Czech republic.

I outline basic test cases – problems which can arise in this area, write up main advantages and disadvantages of the existing regulations within the frame of the Czech republic.

Klíčová slova

Realitní trh

Realitní kancelář

Realitní činnost

Realitní makléř

Podnikatelská etika (BE)

Společenská odpovědnost podniků (CSR)

Keywords

Real estate market

Real estate agency

Real estate business

Real estate broker

Business ethics (BE)

Corporate social responsibility (CSR)

Bibliografická citace diplomové práce

Čaník, P.a kol.: Aplikace metod a nástrojů podnik. etiky v českém podnikatelském prostředí.

Praha 2006. 19 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Josef Štola

Prohlášení autora

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Etika realitní činnosti“ zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 05. 2011

Bc. Marián Zůbek

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat prof. PhDr. Haně Vykopalové, CSc. a Ing. Josefu Štolovi za odborné konzultace a cenné rady při psaní této diplomové práce.

Bc. Marián Zúbek

OBSAH

OBSAH.....	9
SEZNAM PŘÍLOH	12
1	TEORETICKÁ NASTÍNĚNÍ PROBLEMATIKY 13
1.1	ÚVOD..... 13
1.2	VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ 16
2	ZÁKLADNÍ METODY A NÁSTROJE PODNIKATELSKÉ ETIKY 20
2.1	ZÁKLADNÍ OTÁZKY ETIKY V REALITNÍ ČINNOSTI..... 20
2.1.1	Podnikatelské prostředí v ČR 20
2.1.2	Dodržování etických pravidel ve firmě (realitní kanceláři)..... 21
2.1.3	Postoj k neetickému jednání 21
2.1.4	Etické předpisy a kodexy uvnitř firem, asociací 21
2.2	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ETICKÉHO CHOVÁNÍ 21
2.3	ZJIŠTĚNÁ INTEGRACE ETIKY DO PODNIKÁNÍ REALITNÍ KANCELÁŘE..... 22
2.3.1	Cílevědomost 22
2.3.2	Komplexnost a systematicčnost 22
2.3.3	Synchronnost jednotlivých prvků a úrovně integrace..... 22
2.4	ZÁKLADNÍ NÁSTROJE ZAČLENĚNÍ ETIKY V REALITNÍCH KANCELÁŘÍCH V ČR..... 23
2.4.1	Interní nástroje 23
2.4.1.1	Etické kodexy a další interní dokumenty 23
2.4.1.2	Etický a sociální audit..... 23
2.4.1.3	Reporting, měření a mezinárodní standardy BE a CSR 24
2.4.1.4	Organizační struktury na podporu etického programu..... 24
2.4.1.5	Různé formy společensky odpovědných aktivit..... 24
2.4.1.6	Vzdělávání a training etického chování 24
2.4.1.7	Etický „leadership“ – vedení příkladem 24
2.4.1.8	Whistleblowing – anonymní informační linky 24
2.4.2	Externí nástroje 25
2.5	PRINCIPY SAMOTNÉHO OVĚŘENÍ PROVEDENÉHO VÝZKUMU 25
3	REALITY A REALITNÍ TRHY 26
3.1	REALITNÍ TRH..... 32
3.2	PŘEHLED PRÁVNÍ ÚPRAVY ROZHODNÉ PRO REALITNÍ TRH 33
3.3	ETIKA A PRÁVNÍ OCHRANA, VZNIK ŠKODY, ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU..... 33
3.3.1	Obecná odpovědnost za škodu dle občanského zákoníku 33
3.3.2	Obecná odpovědnost za škodu dle obchodního zákoníku 36
3.3.3	Bezduvodné obohacení 37
3.4	RIZIKA KLIENTA PŘI REALITNÍ ČINNOSTI 37
3.4.1	Převod peněz..... 37
3.4.2	Odpovědnost za vady kupované nemovitosti 38
3.4.3	Ověření právních vztahů k nemovitostem 38
3.5	PROFESNÍ - ETICKÁ ODPOVĚDNOST, POJIŠTĚNÍ 39
3.6	REALITY - NEMOVITOSTI V ZAHRANIČÍ 40
3.7	REALITY VE VESMÍRU..... 41
3.8	SHRNUTÍ REALITNÍHO TRHU A VLIVU NA ETIKU V REALITNÍ ČINNOSTI..... 42
4	REALITNÍ KANCELÁŘE 43
4.1	REALITNÍ KANCELÁŘE OBECNĚ 43
4.2	VZNIK REALITNÍ KANCELÁŘE A ETICKÉ PŘEDPOKLADY 45
4.2.1	Fyzická osoba – živnostenské oprávnění 46

4.2.2	Veřejná obchodní společnost.....	47
4.2.2.1	Společnost s ručením omezeným.....	47
4.2.2.2	Akciová společnost.....	48
4.2.2.3	Organizační složka.....	49
4.3	STRUKTURA REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	50
4.4	VELIKOST REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	51
4.5	ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY – FRANCHISING, MLM A ETIKA.....	52
4.5.1	Realitní firmy na bázi franchisingu, MLM.....	55
4.5.2	Obrat realitních kanceláří.....	56
4.6	NEZÁVISLOST REALITNÍ KANCELÁŘE.....	58
4.7	SPRÁVA A ÚDRŽBA NEMOVITOSTÍ – SPECIFICKÉ ČINNOST V REALITÁCH.....	59
4.8	ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČR.....	61
4.8.1	Obecné informace o ARK ČR – základní etické principy.....	61
4.8.2	Etický kodex ARK ČR.....	63
4.8.3	Dílčí shrnutí etického kodexu ARK ČR.....	65
4.9	REALITNÍ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY - RKČR.....	67
4.9.1	Obecné informace o RKČR – základní etické principy.....	67
4.9.2	Etický kodex RKČR.....	68
4.9.3	Dílčí shrnutí etického kodexu RKČR.....	69
4.10	ČESKÁ KOMORA REALITNÍCH KANCELÁŘÍ - ČK RK.....	70
4.10.1	Obecné informace o ČK RK – základní etické principy.....	70
4.10.2	Etický kodex ČK RK.....	71
4.10.3	Dílčí shrnutí etického kodexu ČK RK.....	72
4.11	ASOCIACE INVESTORŮ A REALITNÍCH KANCELÁŘÍ (AFIRE).....	73
4.12	SHRNUTÍ ETICKÝCH PRINCIPŮ – ZÁKLADNÍCH PILÍŘŮ PRO ETIKU V REALITNÍ ČINNOSTI.....	74
5	PRÁVNÍ SLUŽBY REALITNÍ KANCELÁŘE.....	75
5.1	ČINNOST REALITNÍ KANCELÁŘE Z POHLEDU ETIKY.....	76
5.2	ZÁKLADNÍ SMLOUVY REALITNÍ KANCELÁŘE.....	77
5.2.1	Smlouva o zprostředkování.....	77
5.2.2	Nepojmenovaná smlouva - exkluzivní smlouva.....	79
5.2.3	Nepojmenovaná smlouva - rezervační smlouva na nemovitost.....	79
5.3	SMLOUVA MEZI PRODÁVAJÍCÍM A KUPUJÍCÍM.....	80
5.3.1	Smlouva o smlouvě budoucí kupní.....	81
5.3.2	Kupní smlouva.....	81
5.3.3	Dohoda o převodu členských práv a povinností k bytu.....	82
5.3.4	Pronájem bytu či nebytového prostoru.....	83
5.4	OSTATNÍ SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY - SMLOUVY.....	83
5.4.1	Dohoda o úschově finančních prostředků.....	83
5.4.2	Znalecké ocenění nemovitosti.....	84
5.4.3	Posouzení předmětné nemovitosti.....	84
5.5	SHRNUTÍ SLUŽEB REALITNÍ KANCELÁŘE.....	84
6	CERTIFIKOVANÝ REALITNÍ MAKLÉŘ.....	85
6.1	VÝZNAM CERTIFIKACE A ETICKÉ PRINCIPY.....	85
6.2	OKRUHY PRO MAKLÉŘE - CERTIFIKACE.....	85
6.3	POŽADAVKY NA ŽADATELE.....	86
6.3.1	Kvalifikace a praxe realitního makléře.....	86
6.3.2	Požadované osobní vlastnosti a reference realitního makléře.....	86
6.3.3	Doklady pro certifikaci.....	86
6.4	SHRNUTÍ CERTIFIKACE Z POZICE ETIKY V REALITNÍ ČINNOSTI.....	87
7	ZÁVĚR.....	87
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	90
9	PŘÍLOHY.....	92

PŘÍLOHA Č. 1. - NÁSTROJE BE A CSR A JEJICH VÝHODY ČI NEVÝHODY	92
PŘÍLOHA Č. 2. - STANOVY ARK ČR	95
PŘÍLOHA Č. 3. - STANOVY RKČR.....	106
PŘÍLOHA Č. 4. - CENÍK – SAZEBNÍK SLUŽEB ČKRR	113
PŘÍLOHA Č. 5. - ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY V REALITNÍ PRAXI.....	114
PŘÍLOHA Č. 6. - TYPOVÁ SMLOUVA O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ Z PRAXE	117

Seznam příloh

Příloha č. 1: Nástroje BE a CSR a jejich výhody či nevýhody	3 listy
Příloha č. 2: Stanovy ARK ČR.....	10 listů
Příloha č. 3: Statut RKČR	7 listů
Příloha č. 4: Ceník – sazebník služeb ČKRK	1 list
Příloha č. 5: Základní právní předpisy v realitní praxi	1 list
Příloha č. 6: Zprostředkovatelská smlouva (včetně VOP) z praxe	2 listy

1 Teoretická nastínění problematiky

1.1 Úvod

Úvodem bych chtěl nastínit základní principy této diplomové práce, a to seznámení s obvyklými postupy při realitní činnosti – etiky realitní činnosti. Jedná se o postupy od založení realitní firmy přes obvyklou činnost až po uzavírání samotných realitních smluv. V souvislosti s tím popisuji běžný postup a postupy „nestandardní“, časté při porušování etických pravidel, jak je známe z realitní praxe. Nejde o kritiku, ale o reálné poznání plynoucí z praxe na realitním trhu.

Než se začnu zabývat problematikou této diplomové práce, jejímž tématem je „*Etika realitní činnosti*“, rád bych na její počátek vložil pár slov a nastínil tak vlastní směr, cíl a další aspekty, jež považuji za důležité do ní začlenit.

Vzhledem ke skutečnosti, že problematikou „realitní praxe“ samotné se opakovaně zabývalo již mnoho lidí, a to i fundovanějších, existuje v této oblasti mnoho podnětů a směrů, které byly již opakovaně publikovány. Já bych chtěl především poukázat na případy z praxe, se kterými jsem se buď osobně setkal, nebo mi byly na základě provedeného shromažďování podkladů pro zpracování této práce poskytnuty.

Rozhodl jsem se zpracovat danou tematiku – etiku v realitní činnosti - víceméně z hlediska porovnání roviny čistě teoretické, etické a roviny právní.

Domnívám se, že hlavní příčinou „neetického chování“ je nynější nedostatečná ochrana či kontrola ze strany orgánů státní správy, kterou je možné uplatnit, ale není v praxi používána, ať z neznalosti či neochoty tato porušení řešit ze strany samotných kontrolních orgánů. Tyto státní orgány by měly zahájit řízení z moci úřední „ex officio“ (pokud se o ní dozví), v praxi se tak ovšem neděje a je tolerována praxe nikoli z práva správního, ale chybně z práva občanského: „není žalobce - není soudce“. Kontrolní orgány neuplatňují dosavadní možné kroky k postihu „nekalých praktik“¹ podnikání realitních makléřů obecně, ať už se jedná o fyzické nebo právnické osoby (dále jen „realitní makléř“ nebo „realitní kancelář“).

¹Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu... Patří sem, klamavá reklama, klamavá jednání v obchodních praktikách, advertorialy: „Neurčitá sdělení“, bezpečnost jako marketingový argument: „Přehnané zneužívání strachu z bezpečnostních rizik“ apod. dále jen „nekalá praktiky“ nebo „nekalé praktiky“

V této diplomové práci vysvětlím základní pojem práva a etiky a některé problémy a modelové situace, které se v této oblasti vyskytují, nebo se mohou vyskytnout. Dále se zaměřím na možnost posouzení dosavadní úpravy etického chování a legislativy v rámci ČR, ale také poukážu na nedostatky či běžný způsob „obcházení“ a navrhnou možnost legislativního a etického zakotvení kodexů, ale nikoli v možném někdy uvažovaném schématu, tj. vybudování zájmového sdružení (jakési „profesní komory“), které řídí především zástupci realitních kanceláří, většinou bez hlubší znalosti nejen aplikace komplexních etických principů, morálky, práva, mnohdy prezentující pouze „etický kodex“ v listinné podobě jako směrodatný výsledek.

Pojmy morálka a právo jsou společně spjaty, protože základy práva vznikaly ze společného „mravu“ a morálky, které složitější společnosti začaly kodifikovat a vymáhat prostředky státní moci. Moderní právní teorie se sice snažila závislosti na mravech a morálce pokud možno vyhnout a založit platnost práva jen na hmotné, procesní správnosti a ústavnosti, ale nepodařilo se to, a to především v naší společnosti, která je postavena na jiných morálních základech, než je tomu v jiných zemích.

V etice hraje významnou roli svědomí. Každý má svědomí, které je zároveň cestou k poznání přirozeného zákona a také morálky, dříve používaný termín „Boží“ existence. V sekulárním pojetí je svědomí založeno na svobodě a poznání „dobra“, vychází z toho, co nás naučila společnost, případně rodina apod.

Účelem této práce nebude definovat veškeré možné instituty a nebudu se zabírat jejich obecným významem, nýbrž pouze nastíním prostor pro zamyšlení týkající se začlenění etiky na realitním trhu. Uvedu následný směr, kam by se podle mého názoru měla problematika etiky v realitní činnosti ubírat a kam směřovat.

Osobně se nedomnívám, že založení zájmového sdružení, přesněji zvaného „lobbistická skupina“, jenž by mělo za úkol zavést a regulovat „etický řád“, je tím správným řešením. Možným cílem takového sdružení může být snaha omezit přístup novým zájemcům a odstranit z trhu ostatní konkurenty, a to především ty méně odborně zdatné. Odstranění z trhu osob odborně neznalých je věcí záslužnou, s tím nelze nesouhlasit, ale v celkově zamýšleném pojetí by tímto trh utrpěl, zmizela by volná obchodní soutěž a volba každého občana zvolit si způsob prodeje své nemovitost.

Dosavadní nejednoznačný výklad právních norem², které se dotýkají realitní činnosti, zapříčiňuje vysokou poptávku po jednoznačné jednotné právní normě. Zakotvení tzv. „etického řádu“ do jednoho právního předpisu a zvýšená regulace tohoto odvětví podnikání nejsou podle mne ze strany těchto zájmových sdružení věcně správné. Není podle mne nutností vytvářet samostatný právní předpis týkající se „etického chování“, jde o právní vyčlenění. Nemělo by tedy jít o úsilí sdružovat se ve spolcích – komorách. Základem by měla být pouze snaha a prosazení důsledného potírání nekalého jednání, a tím obecného porušování pravidel a platných právních předpisů, které lze označit jako postupy či normy, mylně označované i jako etické kodexy. Realitní firmy by měly začlenit etické principy do vnitřních pravidel a dodržovat také veškeré platné právní předpisy. Samotný „etický kodex“ bez sankční doložky nelze právně vymáhat, nejde o právně závaznou normu. Navíc ujednání přičící se dobrým mravům je v rozporu ze zákonem, tj. právní úkon je od počátku neplatný („nulitní“) již podle dnešní právní úpravy a snaha o samostatnou právní úpravu je podle mne nadbytečná.

Nový požadavek na realitního makléře (viz pojem „certifikovaný realitní makléř“) je možným, nikoli však jediným východiskem, jak zlepšit prosazení etických principů v realitní činnosti. Prvotní certifikace zkoumá především odborné kvalifikační předpoklady. Domnívám se, že pravomoc vydávat osvědčení by měly mít pouze nezávislé odborné akademické ústavy, univerzity a VŠ, kde je jistota, že nevykonávají podnikatelskou činnost v realitách (nejsou sdružením, kde se realitní kanceláře sdružují) a nejde tím o střed zájmů.

Certifikát by měl sloužit jen jako doklad k předložení žádosti o získání živnostenského oprávnění, a to pouze v případě, že žadatel nemůže doložit nabyté vědomosti praxí či dosaženým vzděláním. Z toho plyne potřeba přesunout tuto podnikatelskou činnost z činnosti volné do vázané a vymezit podmínky pro vydání vázané živnosti.

Sám trh si poradí, zda se realitní makléř, který nevykonává svou činnost s odbornou péčí, na trhu udrží. Navíc omezování volného trhu nese následně zvýšení ceny této komodity – realitní služby, které pocítí sám klient. Každý občan by měl mít právo se rozhodnout, komu a za jakou cenu svěří vyřízení záležitostí týkajících se jeho nemovitosti bez toho, že by byl trh nadměrně regulován a on tím ztrácel možnost volby. Každý si již nyní může vybrat, zda osloví realitní kancelář či pouze advokáta nebo jiného obecného zmocněnce, který dokáže zařídit vše

2 Viz. příloha č.5 této diplomové práce

týkající se převodu nemovitostí, a to mnohdy za daleko za nižší cenu než nabízejí za své služby realitní kanceláře, nebo si nemovitost prodá sám.

Zvláštní důraz kladu na proces uzavírání smluv souvisejících s realitní činností, a to nejen smluv sloužících k samotnému převodu vlastnického práva k nemovitosti, ale i smluv, které těmto právním úkonům předcházejí a jsou spojené s výkonem realitního makléře.

Samostatná část bude věnována realitním kancelářím, a to od samotného vzniku, struktury a jiných náležitostí spojené se vznikem realitní kanceláře a následnou prezentací. Zvláštní pozornost budu dále věnovat zájmovým sdružením, které na našem území působí, a to Asociaci realitních kanceláří, České komoře realitních kanceláří a jim podobným sdružením.

Dále uvádím popis samostatné realitní činnosti, chybně označované jako „právní služby realitní kanceláře“. Uvedu výhody i nevýhody obchodování s nemovitostmi bez zprostředkování realitní kanceláří a popíšu základní smlouvy související s realitní činností: smlouvu o zprostředkování, nepojmenované smlouvy (tzv. exkluzivní smlouvu, rezervační smlouvu), smlouvu o smlouvě budoucí kupní, převodu vlastnických práv - kupní smlouvu, dohodu o úschově finančních prostředků, dohodu o převodu členských práv a povinností k bytu. Závěrečná kapitola obsahuje shrnutí mé diplomové práce a zhodnocení jednotlivých částí a poznatků, ke kterým jsem při psaní dospěl.

1.2 Vysvětlení základních pojmů

Etika - (z řeckého ethos - mrav), nebo též teorie morálky je disciplínou praktické filozofie, která zkoumá morálku nebo morálně relevantní jednání a jeho normy. Zabývá se teoretickým zkoumáním hodnot a principů, které usměrňují lidské jednání v situacích, kdy existuje možnost volby prostřednictvím svobodné vůle. Hodnotí činnost člověka z hlediska dobra a zla. Na rozdíl od morálky, která je blíže konkrétním pravidlům, se etika snaží najít společné a obecné základy, na nichž morálka stojí, popř. usiluje o to morálku zdůvodnit.

Morálka - (z lat. moralitas, správné chování, od mos, moris, mrav) znamená celkovou představu správného jednání ve společnosti. Od pravidel zdvořilosti se liší tím, že se týká věcí závažných a podstatných, na druhé straně od práva se liší tím, že se nedá soudně vymáhat a za její porušení nejsou sankce (tresty). Používá se ve dvojím významu:

- v normativním významu znamená to, co je z vnitřního přesvědčení správné nebo naopak nepřipustné, případně i soubor principů, podle nichž se má lidské jednání a rozhodování hodnotit;
- v popisném významu jde o pojem pro to, čím se členové určité společnosti nebo skupiny fakticky řídí, co jejich společnost vyžaduje a co naopak odmítá.

Dobré mravy - jsou vykládány jako souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji vykazují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Ke konkretizaci takto obecně stanovených pravidel je třeba užít dalších vodítek. Právní úkon se přičítá dobrým mravům, jestliže se jeho obsah ocitne v rozporu s obecně uznávaným míněním, které ve vzájemných vztazích mezi lidmi určuje, jaký má být obsah jejich jednání, aby bylo v souladu se základními zásadami mravního řádu demokratické společnosti. Dobré mravy netvoří společenský normativní systém, nýbrž jsou spíše měřítkem etického hodnocení konkrétních situací odpovídajícího obecně uznávaným pravidlům slušnosti, poctivého jednání apod.

Nemovitost - (kalk z lat. *immobilium*, to, co se nedá přemístit) je pozemek nebo stavba, spojená se zemí pevným základem. Může se také jednat o byt nebo nebytový prostor s bydlením spojený (např. sklepní kóje, komora či parkovací místo v podzemní domovní garáži atd.).

Právní definice: Nemovitost je pro právní účely definována v § 119 odst. 2 zákona č. 50/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen také „ObčZ“) jako pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem.

Realita – (z lat. *realitas* od *res*, věc) může znamenat: nemovitý majetek; užívá se obvykle ve spojení „realitní kancelář“. Jde zpravidla o vše týkající se nemovitostí, popřípadě obchodování s nimi. Reality jsou jedním ze základních investičních aktiv.

Realitní trh – obchodování s nemovitostmi buď v ČR, nebo v zahraničí; realitní trh vychází z požadavků účastníků trhu - kupujícího, prodávajícího, nebo nabízejícího, případně hledajícího pronájem či investici. Realitní trh vychází z ekonomických možností účastníků trhu mající vliv na cenu komodity.

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.

Franchising - Frenčizing - (frenčizování nebo franchise, v angličtině „*franchising*“) je způsob obchodní činnosti a marketingu výrobků nebo služeb, který je používán v různých odvětvích průmyslu a obchodu. Jedná se o poskytnutí práva užívat obchodní známku a znalosti vlastněné nějakou korporací pro své vlastní podnikání. Jde o jeden z typu „realitních kancelářů“ a má za úkol pomáhat slučovat výhody malé firmy s výhodami firmy velké (vzniká tak efekt vzájemného společného působení na trh pod jednou značkou - tzv. synergický efekt).

AFIRE - hlavním cílem této asociace je zvýšení prestiže realitních makléřů a realitních kancelářů. Za tímto účelem AFIRE³ vytváří referenční listinu realitních makléřů. Každý ze členů asociace tak má možnost zveřejnit informace o makléři, který u něj pracoval. Prvotním zájmem je, aby se do profesionální praxe nedostávali lidé, kteří předávají informace nebo jinak úmyslně poškozují klienty, kteří s důvěrou využijí jejich služeb. Tímto se zvedá tlak na makléře, kteří pracují na trhu v realitní činnosti a dociluje se vyšší úrovně služeb poskytovaných realitními kancelářemi v ČR. Dlouhodobým záměrem AFIRE je sdružování profesionálů z realitního trhu, kteří poskytují kvalitní služby svým klientům, a jejich podpora spolu s vytvořením bližších vztahů mezi realitními kancelářemi, investory, právníky, exekutory a znalci atd.

Exkluzivita – většina realitních kancelářů se snaží uzavírat výhradní, tzv. exkluzivní zprostředkovatelskou smlouvu. Je to smlouva, kterou klient zmocňuje kancelář k výhradnímu zastoupení ve věci prodeje uvedené nemovitosti s tím, že se ve stejné věci neobráť na jinou realitní kancelář.

Realitní makléř - makléř (z něm. *Makler*) znamená zprostředkovatel (fyzická osoba), zejména obchodů na burze. V obchodě s nemovitostmi jde o realitního makléře. V poslední době se místo pojmu makléř často používá anglického označení *broker*. Jedná se přímého zprostředkovatele realitní služby, který pracuje samostatně (vlastní živnostenské oprávnění) nebo je zaměstnancem realitní kanceláře.

Certifikace - „certifikovaný realitní makléř“⁴ je dokladem odborné úrovně konkrétních makléřů. Není tedy „firemním oprávněním“, za nímž může být skryta velmi rozdílná úroveň

³ O asociaci, publikování nezjištěno, [cit. 2010-12-02] dostupné z <http://www.afire.cz/asociace.php>

⁴ MAŘÍKOVÁ Pavla, *Certifikovaný realitní makléř*, 8. 1. 2010, [cit. 2010-12-02] dostupné z <http://cu.vse.cz/certifikovany-realitni-makler/vyznam-certifikace-makler>

pracovníků. Certifikační ústav je např. specializované pracoviště Vysoké školy ekonomické v Praze akreditované Českým institutem pro akreditaci, o. p. s. Nabízí certifikaci dle norem ČSN EN ISO/IEC 17024 ve specializacích.

Etický kodex - je systematicky zpracovaný soubor norem a předpisů, které vymezují a upravují vztahy mezi členy určité „komunity“. Etické kodexy jsou zpravidla podnikové (vnitřní kodex podniku) a profesní (kodexy komory, asociace a sdružení), obecné či jiné obecně závazné kodexy nejsou součástí realitní činnosti. Nejde tedy o právně závazné normy. Pravidla v etických kodexech upravují především „morální hodnoty“.

Běžně je etický kodex vnímán jako dokument, který upravuje obecná i konkrétní pravidla práce v jednotlivých organizacích a profesích. Svůj etický kodex mají např. lékaři, advokáti a další profese. Také některé organizace, sdružení nebo firmy mohou vytvářet kodex pro své zaměstnance, a to buď závazné (zaměstnanec může dostat při smlouvě kodex k podepsání a na základě jeho porušení mu hrozí výpověď) nebo nezávazné (jejichž dodržování je dobrovolné).

Dobrou a velice praktickou částí je rychlý návod (stačí pouze „heslovitě“) pro správné rozhodování – pokud se pracovník dostane do eticky problematické situace.

Podnikatelská etika (business ethisc dále jen také „BE“) - je soubor etických dovedností, znalostí a sebevzdělávání společností na trhu.

Společenská odpovědnost podniků (corporate social responsibility, dále jen „CSR“) - je chování společností podle zásad podnikatelské etiky a prosazování etiky v praxi.

2 Základní metody a nástroje podnikatelské etiky

Významná studie v oblasti eticky odpovědných přístupů v podnikání, o kterou se opírám, je „Aplikace metod a nástrojů podnikatelské etiky v českém podnikatelském prostředí“⁵. Byla zpracována Ing. Petrem Čaníkem v roce 2006 pro Transparency International – Česká republika, o.p.s..

Cílem výše uvedené studie bylo podpořit nové trendy rozvoje etické odpovědnosti v naší podnikatelské společnosti, do které začaly pronikat firmy ze zahraničí, kde je etické chování již dlouhodobě začleněné. Jde o přístupy v podnikání a stanovení základních metod podnikatelské etiky (business ethisc, dále jen také „BE“) a společenské odpovědnosti podniků (corporate social responsibility, dále jen také „CSR“), jejich přínosu a případných rizik.

Jmenovaná studie se sice nezaměřovala přímo na firmy podnikající na realitním trhu, přesto použiji základní principy pro realitní kanceláře a tím zohledním začlenění etických pravidel do realitní činnosti.

U nás je o etickém chování stále ještě nedostatečné povědomí a firmy samy nevědí, jak komplexně a efektivně začít s vlastním rozvojem etického a společensky odpovědného chování. Neexistuje uspokojivá míra kvality informací a praktických výše pojmenovaných nástrojů (BA a CSR) a jejich komplexní začlenění především u mikropodniků a středních podniků (viz dále v bodě 4.4 této diplomové práce).

Diplomová práce navazuje na již realizované výzkumy a z fáze mapování aktuálního stavu podnikatelského prostředí v oblasti realitní činnosti zjišťuje povědomí, důvody a způsoby implementace etických principů do podnikatelské praxe a snaží se nejefektivnějším způsobem najít možnou metodu, jak nastínit smysl etiky v realitní činnosti.

2.1 Základní otázky etiky v realitní činnosti

Při zjišťování základních pravidel etiky v realitní činnosti se lze zaměřit:

2.1.1 Podnikatelské prostředí v ČR

Z důvodu nového podnikatelského prostředí, které má z dlouhodobého hlediska pouze cca dvacetiletou tradici, nelze brát toto prostředí za čisté a prosté nekalých praktik. Domnívám se,

5 ČANÍK, P. a kol.: *Aplikace metod a nástrojů podnikatelské etiky v českém podnikatelském prostředí* publikováno 2011 [cit. 2010-04-02] dostupné z <http://www.canik.cz/2008/06/06/aplikace-metod-a-nastroju-podnikatelske-etiky-v-ceskem-podnikatelskem-prostredi/>

že musí dojít minimálně ke „generační výměně“ a tím i ke změně mentality lidí, aby se mohly v našem prostředí funkčně zavést veškeré etické principy. Etické principy jsou funkčně zavedeny pouze u firem se zahraniční účastí a u našich především velkých firem.

2.1.2 Dodržování etických pravidel ve firmě (realitní kanceláři)

Dodržování etických pravidel se zlepšuje přímo úměrně se zlepšováním firemní politiky realitních kanceláří. Čím je firma organizovanější, s pevně danou firemní strukturou, tím je dodržování etických pravidel přirozenější. Dochází ke kontrole a zpětné vazbě od klientů, kteří bývají dotazováni na jejich „pocit“ ze spolupráce s daným realitním makléřem.

2.1.3 Postoj k neetickému jednání

Postoj k nekalému jednání ve firmě je přímo úměrný velikosti a firemní struktuře. Ve společnosti jsou přežitky z dob minulých, kdy se platná pravidla nedodržovala. Známe spoustu pořekadel, které dnes stále slyšíme.

Začlenění etických principů do chování osob a firem pracujících nejen v realitní činnosti je vždy přínosem. Etické chování napomáhá ke snižování negativních dopadů a zároveň vytváří předpoklady pro trvalé fungování realitní činnosti. Pozitivní etický přístup má vliv na ekonomickou, sociální a enviromentální dimenzi trhu nejen v této oblasti. Z globálního hlediska jde o pozitivní důsledek v celé společnosti.

2.1.4 Etické předpisy a kodexy uvnitř firem, asociací

Jde o bod, kterému se věnuji v kapitole č. 4 této diplomové práce.

2.2 Základní členění etického chování

Lze říci, že existují dva základní směry, a to mikro (začlenění etického chování ve vlastní firmě) a meziúrovň (mezipodniková, globální). Začlenění etického chování v meziúrovň by mělo být jen konečným výsledkem zavedení etických pravidel ve vlastní firmě, kdy se sdružují firmy na stejném základu, jenž se projeví v celém podnikatelském prostředí.

U nás je princip opačný, tj. firmy bez vlastního vyčleněného etického chování se začlení do skupiny firem hodlající etickou stránku prezentovat, aniž by byl proveden audit etického chování ve firmě a aniž by bylo v samotné firmě povědomí, co vlastně etické chování je a čeho se týká. Nejde jen o dokument - soubor sepsaných pravidel – tzv. „etický kodex“, ale o celkové chování a vystupování firmy, tedy o principy etického chování.

2.3 Zjištění integrace etiky do podnikání realitní kanceláře

Realitní kancelář lze považovat za tvůrce etiky v realitní činnosti a tvoří zpětnou vazbu při porovnání s chováním v praxi. Z větší části se nynější realitní kanceláře snaží přijmout vlastní etický kodex nebo převzít etický kodex sdružení, jehož jsou členy. Samotná integrace a snaha o zavedení etiky a etického chování nejen realitní kanceláře je správným počinem, ale nemůže jít pouze o jednorázový a jednoduchý proces - přijetí etických pravidel (kodexu). Samotné přijetí etického kodexu nebude mít dlouhodobý význam a vliv na etiku v realitní činnosti. Musí jít o dlouhodobé a usilovné snažení, zdokonalování a následné etické audity.

Mezi základní principy začlenění etických pravidel patří:

2.3.1 Cílevědomost

Celý proces implementace etických principů do podnikání realitní kanceláře nesmí probíhat bezcílně. Musí se naplánovat a vědět, kam chce realitní kancelář implementací etických pravidel směřovat a jaké nástroje a metody k tomu dopomohou. Samotné přijetí etického kodexu nemá být cílem, ale pouze jedním z kroků.

2.3.2 Komplexnost a systematičnost

Podchycení všech relevantních oblastí, které ovlivňují úspěšnost celé implementace a jejich uspořádání v logický a efektivní systém implementace etických principů. Příprava, školení, zavedení, zpětná kontrola, vyhodnocení a případná úprava.

2.3.3 Synchronnost jednotlivých prvků a úrovní integrace

Některé kroky při zavádění etických principů vyžadují specifickou chronologii, další kroky lze provést synchronně. Nelze učinit pouze jeden krok a neprovádět např. zpětnou kontrolu a vyhodnocení. V opačném případě může být proces implementace zkomplikován nebo zcela narušen⁶.

6 Zdroj [2], str. 19: „Pokud tvorba či převzetí etického kodexu nejsou současně doplněny a provázeny s kroky v oblasti socializačního procesu (motivace a stimulace pracovníků, výběr apod.), pak celý efekt tohoto kroku implementace je zbytečně degradován či mařen.“

2.4 Základní nástroje začlenění etiky v realitních kancelářích v ČR

2.4.1 Interní nástroje

Jedná se o nástroje, jenž má zpravidla realitní kancelář přímo pod svou kontrolou, které může ovlivňovat přímo – etický kodex, etický a sociální audit, specifická organizační struktura firmy, public relations apod. Mezi nejhlavnější patří:

2.4.1.1 Etické kodexy a další interní dokumenty

Etické kodexy se dělí především na skandinávský model (největší počet zaměstnanců) a americký model (tvořen manažery pro vedení firmy)⁷.

Jak již bylo výše uvedeno, existují různé principy a systémy při tvorbě etického kodexu. Vedle samotné tvorby etického kodexu je nutné zohlednit také jeho aplikaci v každodenní praxi a motivaci jednotlivých realitních makléřů se tímto kodexem řídit.

Výhody etického kodexu jsou: vypisuje nežádoucí praktiky, zlepšuje reputaci firmy, zjednodušuje zavádění inovací, pozitivně motivuje zaměstnance atd.

Nevýhody: pokud není brán jako „akční nástroj“ etického programu, stává se prázdným dokumentem (slohovým cvičením). Pokud je etický kodex příliš obecný, neřeší konkrétní obecné problémy, pokud je do detailů vyhotoven, zase se opomene na jinou důležitou vlastnost (neřeší všechny možnosti ve striktním výčtu podmínek) – etický kodex musí být vždy co do rozsahu vyvážený.

Dále v této diplomové práci jsou uvedeny etické kodexy z realitní praxe, které podrobněji rozebírám. Bohužel nejde o kodexy právně závazné a jejich plnění nelze právně vymáhat.

2.4.1.2 Etický a sociální audit

Jedná se o nové směry auditů většinou u velkých společností s mezinárodní účastí. Snaží se získat věrohodný a vypovídající obraz společnosti (jejich zaměstnanců) a připravenosti k prosazování potřebných aktivit – etického principu. Dle provedeného průzkumu a ověřování volně dostupných dat se u nás eticko-sociální audity účelově u realitních kancelářích neprovádějí, pokud je nějaký výsledek z oblasti etiky uvnitř firmy zveřejněn, jde zpravidla o druhotný

7 ČANÍK, P. a kol.: *Aplikace metod a nástrojů podnikatelské etiky v českém podnikatelském prostředí* publikováno 2011 [cit. 2010-04-02] dostupné z <http://www.canik.cz/2008/06/06/aplikace-metod-a-nastroju-podnikatelske-etiky-v-ceskem-podnikatelskem-prostredi/> s.22

výsledek, např. při personálním auditu, individuální kontrole na základě externího podání (stížnost či vlastní zjištění nepřístupného chování realitního makléře) apod.

2.4.1.3 Reporting, měření a mezinárodní standardy BE a CSR

Podobně jako u etických a sociálních auditů se i následnými nástroji firmy snaží zjistit řadu důležitých údajů o svých BE a CSR aktivitách, pomocí nichž vyhodnocují, zdali je zaváděná a existující implementace etických principů ve firmě realizována a splňuje svůj účel. Na českém realitním trhu se běžně mezinárodní srovnávání neprovádí a začlenění mezinárodních standardů je jen sporadické, poněvadž nejsou vyžadovány a jsou tím považovány za nadbytečné.

2.4.1.4 Organizační struktury na podporu etického programu

Jedná se o zavedení etických pravidel do organizačního schématu firmy (funkční schéma vedoucích a podřízených pozic). Nejde jen o názvy funkčních pozic, ale o stanovení pravomocí (dříve také náplně práce) i z hlediska etických pravidel ve firmě. Kdo hodnotí a kontroluje, kdo zpracovává a navrhuje apod.

2.4.1.5 Různé formy společensky odpovědných aktivit

Jedná se o metody sebeprezentace realitní kanceláře v oblasti dárcovství, organizačních sbírek, zajištění podpory a firemní aktivity do podpory humanitární a prospěšné činnosti. Jako samotný přístup lze rozdělit aktivity na proaktivní (podporuje) a reaktivní (sama tvoří). Jde o celkovou prezentaci firmy, „public relations“, jenž se snaží prezentovat firmu na trhu bez cílené reklamy pouze na produkty či služby.

2.4.1.6 Vzdělávání a training etického chování

Je cíleně prováděn většinou jako součást jiného školení, např. při podpisu pracovní smlouvy a školení BOZP, školení vnitřních předpisů apod..

2.4.1.7 Etický „leadership“ – vedení příkladem

Etické vzory úzce souvisí s rolí vůdce, je důležitým nástrojem prosazování etických principů v podniku. Vůdce vždy vede podřízené, a pokud má správný etický postoj, může ovlivnit ostatní osoby. Tento přístup je těžko naučitelný – musí vycházet přirozeně z povahy jedince.

2.4.1.8 Whistleblowing – anonymní informační linky

Je možné definovat jako oznámení neetického jednání realitního makléře. U větších realitních firem je oznámení zcela konkrétní a směřuje na vedení společnosti, pokud jde o informování ze strany klienta. Pokud jde o jednání na „pracovišti“, je přímá konfrontace mnohdy nereálná (tzv. mobbing, vztah podřízený-nadřízený). Zavádí se „schránka důvěry“, dnes již např. e-mail či telefonická linka. Většinou se na tyto linky obrací zaměstnanci až v případě, že selhaly ostatní možné varianty nápravy. Za oznámení nesmí být příslušný zaměstnanec nijak sankcionován ani dohledáván, pokud je objektivní podání učiněno anonymně.

2.4.2 Externí nástroje

Jedná se o nástroje mimo realitní kancelář, jde o působení (etické chování) společnosti jako celku – protikorupční linky státních organizací, systém Copy Advice Rady pro reklamu apod. Patří sem aktivity těchto sdružení: Transparency International – Česká republika, Business Leaders Forum Česká republika, Etické fórum České republiky a další nadace a spolky.

Ostatní nástroje a jejich výhody či nevýhody jsou převzaty z publikace [2] ČANÍK, P. a kol.: Aplikace metod a nástrojů podnikatelské etiky v českém podnikatelském prostředí. Praha 2006. str. 79,80,81 v příloze č. 1 této diplomové práce.

2.5 Principy samotného ověření provedeného výzkumu

Základním krokem této diplomové práce bylo ověřit z dostupných zdrojů, provedeného samostatného průzkumu prezentace firem, právních dokladů, vlastní praxe (archivu s podněty klientů), je-li v realitní činnosti, respektive ve firmách zabývajících se realitní činností, povědomí o implementaci etického chování. Porovnal jsem zavedení etických principů ve vybraných firmách, jak následuje v dalších kapitolách. Jelikož se samotná etika v realitní činnosti vytváří komplexně v celém spektru činností, uvádím i zde široké spektrum aktivit souvisejících s realitní činností, které se snažím vyhodnotit na základě zjištěných informací.

Jednalo se především o:

- zjištění povědomí vybraných subjektů o přínosech etického chování v podnikání s nemovitostmi,
- zjištění povědomí o jednotlivých metodách a nástrojích podnikatelské etiky,
- etiku při zřizování realitní kanceláře – zahájení podnikání,
- etické postupy při uzavírání smluv a uvedení etických pravidel v praxi.

3 Reality a realitní trhy

Z globálního hlediska se český trh s realitami chová obdobně jako trhy v jiných zemích, má svá silnější i slabší období, v nichž se odráží široké ekonomické vlivy, které jsou celosvětové, i když u nás se projevují s určitou prodlevou. Je poněkud naivní předpokládat, že ČR je jiná než okolní státy a trh se u nás bude vyvíjet jinak. Od roku 2008 zastihla veškeré státy tzv. „západního stylu“ realitní krize způsobená značným podceněním rizika týkajícího se podmínek získávání hypotečních úvěrů a následným nesplácením těchto úvěrů, což zapříčinilo krizi několika bankovních domů.

Z historie lze říci, že realitní kanceláře, jak je známe nyní, se začaly objevovat prakticky se vznikem soukromého podnikání. Vzhledem k tomu, že zahájení podnikání v oblasti realit nebylo nijak složitě regulováno, každý se mohl poměrně snadno stát realitním makléřem, aniž by k tomu měl předpoklady či základní povědomí, co tato činnost obnáší.

Z obecného předpokladu, že obchodování s nemovitostmi není obtížnou činností (nemovitost může prodat sám občan), bylo v živnostenském zákoně⁸ zařazeno do živností volných a po splnění základních podmínek stanovených živnostenským zákonem může tuto činnost vykonávat každý.

Dalším důležitým aspektem při posuzování realitního trhu je případná míra regulace. Osobně považuji jakýkoli zásah do práv majitele nemovitosti za regulaci, i když se nejedná o regulaci přímou. Za regulaci považuji i stanovení např. „cenové mapy tržního nájmu“, na základě kterého bude v případě sporu soud určovat obvyklou cenu nájmu. Je v podstatě na vůli majitele domu, zdali a v jaké výši stanoví nájem. Pokud bude nájem extrémně vysoký, dojde k tomu, že za nadhodnocenou cenu nebude nemovitost pronajímat. Pokud si nájem nemůže potenciální nájemník dovolit, má možnost si najít odpovídající bydlení dle svých příjmů. Přemíra sociálního cítění a trvání na předešlých hodnotách uměle navyšuje cenu nemovitostí, je podhoubím pro nekalé praktiky, kdy se do obecních bytů přihlašují osoby, které tam nebydlí, nájemní byty se postupují za úplaty (odstupné). Vybydlené domy a byty nelze opravit, poněvadž stávající nájem neuhradí potřebné náklady atd.

Mnohdy je z praxe patrné, že především v centrálních částech měst, které byly v důsledku předchozího urbanistického rozhodnutí (před rokem 1990) osídleny populací bez vyšších

⁸ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenského zákona), ve znění pozdějších předpisů.

příjmů, zatímco produktivní část se stěhovala do přidělených (především podnikových panelákových) bytů, je nyní velmi obtížné zvýšit nájem na úroveň, jež by pokryla údržbu a revitalizaci starších nemovitostí, nemluvě o produkci zisku. Situace se zlepšuje, ale velmi pomalu a většinou za prvotní finanční újmy (kdy se poskytuje mnohatisícové odstupné za vyklizení bytu). Toto odstupné se spolu s nutnými stavebními úpravami promítá do následné výše stanoveného nájmu.

Po uvolnění trhu se ceny bytů ustálí, uvolní se byty, poněvadž za nadměrně vysoké nájem nepůjde byt pronajmout, dojde ke zlevnění nájmu. Lidé, kteří mají jiné bytové možnosti, se zbaví bytu, který dnes (podle staré právní úpravy) „drží“ pro své dědice. Je správné, že obecní (státní) byty se budou po smrti nájemce užívat jen dva roky a následně se byt poskytne jiné osobě. Pozbude poptávka po novém startovním bydlení a tím i výstavbě nových domů a bytů.

Osobně si myslím, že značná část výstavby nových bytů, které jsou svým provedením a dispozičním uspořádáním velmi nekvalitně provedeny (splňují pouze minimální možné rozměry dané stavebními předpisy⁹), skončí a tyto byty se uvolní a začnou se nabízet i s postoupenou hypotékou za daleko nižší cenu. Samotné umístění bytových domů nerespektuje pravidla výstavby (odstupových vzdáleností, sociální infrastruktury – školky, školy obchody apod.). Tyto nedostatky má odstranit rozsáhlá novela stavebního zákona, jež by měla být účinná od roku 2012, respektive 2013, pokud projde legislativním procesem.

Demograficky je populace v ČR početně stabilní (drobné výkyvy jsou zanedbatelné), je proto s podivem, že je neustálá poptávka po novém bydlení, tzv. startovních bytech, jejichž výstavba není dle mého názoru dlouhodobě udržitelná. Výkyvy v populaci co do věkového rozložení jsou sice podstatné a tzv. „silné ročníky“ mají vliv na vyšší poptávku po novém bydlení. Ta ovšem bude v budoucnosti klesat s tím, jak tato generace začne zakládat rodiny a poroste naopak poptávka po bytech větších či samotných rodinných domech. Naroste tlak na realitní makléře a zvýší se poptávka po vyhledání vhodného realitního makléře ze strany občanů.

Z praxe se ukázalo, že podnikání v oblasti realit bylo dlouho bez širšího zájmu a vlivem nekalých praktik nevyvolává u občanů patřičnou autoritu, díky tomu se nyní realitní trh odvíjí na základě doporučení či vlastní předchozí zkušenosti.

9 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a všech souvisejících prováděcích vyhlášek.

Mnohé realitní kanceláře se ve snaze prodat nemovitost za každou cenu uchýlily k nekalým praktikám. Nad tyto nekalé praktiky začaly dále s podvody, utajováním důležitých skutečností o stavu nemovitosti či přeléváním financí na vlastní účty s následnou likvidací společnosti. To se týkalo i velkých franchising společností a realitních sítí, které pod pláštěm rozsáhlé reklamy již několik dní po otevření své pobočky tvrdily, že jsou největší, nejlepší a že prodávají nejvíc. Tento stav přetrvává dodnes, ačkoli jsou tato tvrzení v rozporu s platnými právními předpisy na ochranu spotřebitele¹⁰ a jde o „nekalé praktiky“ (srovnávací, klamavá reklama apod.). Snaha ze strany státní správy a kompetentních orgánů zasáhnout a proti takto vystupujícím firmám zakročit je omezená.

Trh a především realitní kanceláře tímto přístupem ztlačily, naštěstí však většina potencionálních klientů tuto strategii již prohlédla a začala se opět obracet na zavedené a lety praxe ověřené regionální realitní kanceláře. Do budoucna je velká pravděpodobnost, že po ukončení činnosti některých neseriózních jednotlivců či realitních kanceláří „na jedno použití“ a po snaze postihnout toto jednání v trestní rovině¹¹ se již tyto praktiky budou objevovat jen zřídka. Díky snaze o úpravu stávajících zákonů nebo přípravu samostatného zákona ošetřujícího pouze realitní trh se povolání realitního makléře dostane na úroveň států s dlouholetou zkušeností s realitním trhem, kde je tato profese řazena na výši daňového poradce, státního zaměstnance nebo bankovního úředníka.

Podle stávajících prognóz by se situace na našem trhu měla zlepšit – dosáhnout předchozích pozitivních čísel v následujících pěti letech. Nyní je již znatelný mírný optimismus na hypotečním trhu, od září 2010 se zvyšuje poptávka po nových hypotékách.

Podle mne ovšem nedojde k razantnímu růstu či zásadnímu zlepšení. Při výstavbě a tím i prodeji nových startovacích bytů jde z větší míry o refinancování stávající hypotéky po době ukončení doby fixace úrokové sazby, tj. nedochází k nové koupi bytu či rodinného domu, ale pouze ke změně finanční instituce či změně podmínek. Ve stavební sféře půjde podle mého názoru o zakonzervování stávajícího trendu s tím, že dojde k postupnému prodávání nových bytů pořízených na hypotéku, a to i s touto hypotékou. Navíc dojde ke zlevnění nové výstavby, tj. byty se budou prodávat za nižší cenu, nikoli ovšem ve stávajícím provedení, protože nižší cena bude dána použitím lacinějších materiálů a levnější (nekvalifikované) pracovní síly. Jaký

10 Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších spotřebitelů.

11 Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

bude výsledek co do kvality následného bydlení a snahy ze strany realitních makléřů prodat za každou cenu, je na zvážení.

Ze strany státní správy – stavebních úřadů - nelze provést žádné zásadní opatření pro zlepšení. Pokud stavební záměr splňuje zákonem dané podmínky, není možnost jej zakázat či nepovolit. Pokud je samotné provedení v minimalistickém pojetí - v té nejnižší možné a přípustné kvalitě, je dle zákona vše splněno, a byt, nebo bytový či rodinný dům dostane kolaudační souhlas. Orgán státní správy nevykonává garanta za provedené stavební práce. Pokud byt či dům potřebuje po třech¹² letech nákladnou rekonstrukci, je to bohužel v režii nového vlastníka, poněvadž již byt či dům není zpravidla v záruční době. Jedinou možností uplatnění náhrad je soudní cestou se domáhat uplatnění skrytých vad, které se ovšem velmi špatně dokazují, poněvadž „papírově“ je vše v naprostém pořádku a kupující byl o stavu při koupi řádně obeznámen. Nelze prokázat úmysl ze strany realitních kanceláří zatajit podstatné informace.

V současnosti na realitním trhu sledujeme značnou snahu o regulaci a o výrazné přeskupování sil u samotných realitních kanceláří. Z trhu, kde působilo velké množství malých realitních kanceláří či pouze nezávislí realitní makléři, se směřuje k trhu, kde bude pár větších firem. Jedním z hlavních důvodů je především vstup mezinárodních realitních sítí na tuzemský trh, poskytujících značné ekonomické zázemí, preferuje se franchising – síť spolupracujících realitních makléřů.

Dle volně přístupných údajů je nyní v ČR asi 14 celostátních realitních sítí, dalších 17 jich je v regionech. Tyto sítě mají dohromady kolem 620 poboček. To je však stále jen 17 ze všech realitních kanceláří na trhu.

Propojování a vzájemné začleňování do realitních sítí však bude v následujících letech pokračovat se vzrůstajícím konkurenčním bojem. Především velké sítě realitních kanceláří mají reálnou šanci získat na trhu dominantní postavení, protože malé kanceláře s nimi budou jen obtížně držet krok i co do inovací.

Pro spoustu malých realitních kanceláří a samostatných realitních makléřů se tímto může stát plánovaná změna pro zkvalitnění trhu osudná. Může následně dojít ke zvýšení ceny za poskytované služby realitního makléře. Samostatným realitním makléřům nezbude jiná možnost

12 Nový plánovaný občanský zákoník prodlužuje min. záruční dobu na stavební práce na pět let.

než se zapojit do této sítě a pracovat pod hlavičkou větší realitní sítě a tím odvádět „lídru“ část svých příjmů.

Názor, že největší konkurencí realitního trhu je prodej svépomocí (nebo jiných osob – advokátů) je pravdivý. Realitní kanceláře si mohou za tuto situaci samy. Omezovat volbu nějakých nařízením či zákonem je zcela podle mne nepřípustné, poněvadž každý občan má mít právo volby. Pokud si občan zvolí variantu prodeje svépomocí, měl by na ni mít právo. Jako příklad, kdy je občan omezován ze zákona ve svých „právech“, uvádím např. komoru daňových poradců (možnost podání přiznání o dani z příjmů v červnu, pouze pokud je zpracováno daňovým poradcem), advokátní komora (zastupování občana před soudem ve vybraných záležitostech – povoleno jen za účasti advokátů, není povolena vlastní obhajoba, platí striktně i při podání kasační žaloby, poskytování právních rad atd.), zápisy do katastru nemovitostí (prohlášení vlastníka – může vypracovat pouze notář), rozhodování o věcech rozhodných pro s.r.o. a zápisu do OR (jen na základě notářského zápisu) apod. V těchto případech musí občan využít povinné profesionály a následně je finančně uspokojit zákonným nárokem. Zákon vytváří předem určenou poptávku po službách, varianta svépomoci není ze zákona možná. Možná je pouze volba osob nabízející danou službu. Trh je ze zákona v této oblasti ze 100% dán k dispozici pouze členům v profesních komorách.

Mám obavu, že by mohlo dojít i k omezení práva volby v prodeji nemovitostí, pokud by byla snaha zájmových sdružení úspěšná. Prodej by bylo možné uskutečnit jen přes vybraného realitního makléře atd. Dle odhadu je v ČR asi 60% všech obchodů s nemovitostmi uskutečněno jinak než přes realitní kanceláře.

V ČR docházelo k nárůstu cen nemovitostí, jak jsem již uvedl, nepřetržitě od roku 1990. Uvedená realitní krize však způsobila horší dostupnost hypoték z obavy opakování jevu ze zahraničí, především USA. Došlo k poklesu celkového objemu transakcí na realitním trhu a tím i očekávání snížení cen nemovitostí. Pokles prodeje v roce 2009 dosáhl propadu přibližně o 30 %. Rok 2010 se v oblasti realitního trhu znovu uklidnil a bylo zjevné částečné oživení, a to i ve výstavbě nových bytových domů. Zaznamenal jsem nové stavební záměry i zde v Brně. Sice se projekty upravují dle momentální poptávky na trhu (přímo dle požadavku klientů na rozměry bytů), ale není zatím zaznamenán odliv potencionálních zájemců o nové byty. I přes krizi se zatím většina postavených bytů prodá. Otázkou je, zda se jedná pouze o české občany nebo

cizince u nás dlouhodobě žijící, kteří dnes investují do nemovitostí sloužících k uspokojení jejich bytové potřeby.

Na některých evropských realitních trzích se objevují značné problémy, a to v Irsku, Velké Británii a také Holandsku. Je to důsledek velmi liberálního přístupu k poskytování hypoték, který u nás není možný. Trhy v zemích, které jsou na tom ekonomicky „hůře“ než u nás, např. v Rumunsku a Bulharsku zaznamenávají znatelný propad cen až o 25 %. Prodeje nemovitostí šly v určitých lokalitách dolů dokonce o 30 – 40 %. Proto je dnes ideální možnost nakupovat nemovitost v zahraničí, např. u Černého moře. Naopak nejmenší pokles v cenách realit ze všech evropských zemí má dlouhodobě Švédsko, kde se ceny domu propadly jen o 4 %. Další zemí, kde rovněž nenastal znatelný pokles cen, je Belgie. Je to dáno hlavně její nezávislou ekonomikou, zahraničními investory a velice konzervativním přístupem k obchodování na realitním trhu.

Z výsledků provedeného průzkumu jsem dospěl k dalšímu zjištění, které se týká výše provizí realitních kanceláří. Zatímco průměr Evropské unie se pohybuje kolem 3,3 % hodnoty nemovitosti, ČR tento průměr převyšuje, průměrně je to okolo 4% (častěji 5% u realitních kanceláří) z ceny nemovitostí, levnější jsou nezávislí realitní makléři. Vyšší než u nás pak je provize v Německu (5,1 %), Turecku (5 %) a Francii (4,7 %). Naopak nejnižší provize jsou pak ve Velké Británii (1,5 %).

Osobně si myslím, že provize realitních kanceláří by mohla být i pod 3 %, pokles v provizi se kompenzuje větším zájmem ze strany klientů realizovat prodej a nákup nemovitosti přes realitního makléře a nikoli svépomocí. U nás je praktikováno mnohdy i dvojí vybírání provize, jak od prodávajícího, tak od kupujícího, a to i u prestižních realitních kanceláří. Tato praktika je podle mne minimálně nestandardní a dlouhodobě na trhu neudržitelná, pokud se o ní klient dozví. Většinou se však tyto praktiky uchovávají pod pokličkou a navenek se neprezentují. Občan, který realizuje prodej či koupi jednou nebo dvakrát za život, si obvykle této skutečnosti nevšimne.

3.1 Realitní trh

Realitní trh je v dnešní době ovlivněn především individuální potřebou bydlení. Jde o službu soukromého charakteru a jeho zajišťování nemůže být v tržní ekonomice považováno za nárok občana vůči společnosti nebo za svého druhu veřejný majetek, který musí stát každému občanu garantovat, tak jak tomu bylo před rokem 1990, kdy měl občan nárok na bydlení. Nejen u nás se považuje dosažená úroveň bydlení za jeden z důležitých ukazatelů celkové životní úrovně. Úloha státu v oblasti bydlení je dána specifičností trhu s bydlením. Obecně si státy nepřejí zasahovat do sféry bydlení, na druhou stranu však cítí odpovědnost za zajištění lidsky důstojného bydlení i pro ty občany, kteří si je nezaviněně nedokážou zajistit sami. Proto se vyšší míra angažovanosti státu v této oblasti projevuje poskytováním určitých prostředků ze státního rozpočtu (příspěvky ke stavebnímu spoření, podpora hypotečních úvěrů, podpora obcím na výstavbu nájemního bydlení), i když v dnešní době dochází i u nás k útlumu těchto podpor vlivem rozpočtových úspor.

Po roce 1990 došlo k uplatnění restitučních zákonů¹³ - navrácení části v minulosti neoprávněně zabraného soukromého majetku jeho původním vlastníkům, zpravidla jejich dědicům. Tyto nové možnosti nabývání nemovitého majetku v restituci daly vzniknout právě realitním makléřům, tak jak je známe u nás. Postupem doby se vytvářela pravidla pro práci realitních kanceláří, prosazovala se určitá makléřská etika, vznikala pravidla spolupráce mezi realitními kancelářemi a zákazníky. Dále se vyvíjel rozsah poskytovaných služeb s ohledem na rychlý zisk realitní kanceláře.

Postupně se prosadili kvalifikovaní a zkušení obchodníci s nemovitostmi – realitní makléři, kteří získali svou práci praxí a následně i všeobecné ekonomické a podnikatelské vzdělání.

Častým důvodem ke stěhování je v dnešní době změna životního stylu (změna zaměstnání, založení rodiny, rozvod) nebo změna v sousedství (změna nájemníků a vlastníků, kdy pokojné soužití není možné). V okolí domu se může změnit k horšímu i samotné životní prostředí. Někteří lidé se stěhují i proto, že chtějí být blíže nebo naopak dále od svých příbuzných.

¹³ zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následku některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudní rehabilitaci, ve znění pozdějších předpisů

Nelze opomenout také realitní činnost ve firemní oblasti. Firmy kladou nové požadavky na realitní trh, např. na nové výrobní, skladovací či administrativní objekty, a to v důsledku snížení či zvýšení výroby nebo jejího přesunu do jiné lokality.

3.2 Přehled právní úpravy rozhodné pro realitní trh

Realitní trh má široké spektrum působnosti, proto jeho činnost vychází ze značné škály právních předpisů. V závěru diplomové práce (příloha č. 5) uvádím přehled relevantních právních předpisů. Na základě seznamu lze zohlednit, zda by byla jednotná právní úprava možná a reálná, nebo by pouze přibyl další předpis upravující pouze jednu část.

Typy realitních kanceláří z hlediska jejich právní subjektivity a jiné možné podnikání v oblasti realitního trhu rozvedu v dalších bodech této práce.

3.3 Etika a právní ochrana, vznik škody, odpovědnost za škodu

Hlavní příčinou obecného požadavku začlenění etických principů do formy právního předpisu je snaha v případě porušení vymáhat škodu po viníkovi přímo od poškozeného klienta. Dosavadní úprava je zaměřena na jiná nežli etická porušení předpisů. Profesní sdružení uplatňují pokuty za porušení etických pravidel jen vůči svým členům a příjemcem pokuty je sdružení, nikoli poškozený. Etický kodex je především tištěný dokument, který nelze právně vymáhat. Nejde totiž pouze o prezentaci tištěného dokumentu, ale o celkovou implementaci etických pravidel i v jiných běžných činnostech realitní kanceláře, což si myslím, že se většinou neděje.

Dále v této diplomové práci uvádím možnosti právní ochrany klientů - jak se mohou domáhat náhrady vzniklé škody bez ohledu na to, zda realitní makléř je či není členem profesního sdružení a má zaveden „etický kodex“. Na náhradu škody nemá členství v žádném sdružení vliv.

3.3.1 Obecná odpovědnost za škodu dle občanského zákoníku

Odpovědnost je upravena v části šesté občanského zákoníku¹⁴ (dále také jen „ObčZ“) jako odpovědnost v soukromoprávní rovině za vlastní zaviněné protiprávní jednání. Jde tedy o odpovědnost vybudovanou na subjektivním odpovědnostním principu. Občanský zákoník řeší i chování, kdy je každý povinen se chovat tak, aby nedocházelo ke vzniku škod „Každý je

14 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“¹⁵ Pokud se ze zákona nezbaví odpovědnosti, každý za vzniklou škodu odpovídá tj. *“Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.*“¹⁶

Aby bylo možné závazek na náhradu škody uplatnit, je nutné prokázání chování, které odporuje, tj. přičí se objektivnímu právu. Samotný úkon je jednotou dvou složek – psychické a fyzické, jde o projev vůle jednatelova navenek. Úkonem může být jak aktivní chování – samotné konání, tak i pasivní – opomenutí k určitému chování a to vědomé či nevědomé. Opomenutí je však protiprávním úkonem jen tehdy, jde-li o opomenutí takového chování, k němuž ten, na kom škodu lze objektivně vymáhat, byl povinen. Povinnost konat může vyplývat buď z právního předpisu, nebo ze smlouvy.

Nelze pominout taky skutečnost, že škodu – újmu (dále jen „škodu“) lze vymáhat jen tehdy, pokud škoda vznikla a tím existuje. Škodou se rozumí majetková újma, kterou lze objektivně vyjádřit v penězích. Občanský zákoník rozlišuje jednak tzv. skutečnou škodu, představovanou znehodnocením majetku poškozeného, např. „ušlý zisk“, spočívající v tom, že nedošlo ke zhodnocení majetku poškozeného, které by bylo možno očekávat za normálního běhu věcí. Jde tedy o to, co poškozenému v důsledku způsobení škody ušlo. Mezi protiprávním úkonem a vzniklou škodou musí být objektivně existující příčinná souvislost, tj. nelze tedy uplatnit škodu, která nevznikla v příčinné souvislosti s daným úkonem, i když škoda reálně existuje, ale vznikla v důsledku jiné objektivní příčiny.

Závazek z náhrady škody vzniká zaviněním dané určitou osobou viníka - škůdce. Nejde však o předpoklad nezbytně vyžadovaný ve všech případech, poněvadž v případech, kde zákon stanoví odpovědnost bez zřetele na zavinění, není existence tohoto předpokladu nutná a nemusí být znám konkrétní škůdce.

Samotné zavinění je po právní stránce založeno jednak na prvku „poznání“ spočívajícím ve vědomosti a předvídání určitého výsledku a jednak na prvku „vůle“ spočívající v tom, že subjekt projevuje svou vůli tím, že něco chce, ale také tím, že je s něčím srozuměn. Není-li pochybnost o tom, kdo je škůdce a ten se dopustil protiprávního úkonu a došlo ke vzniku škody („příčinná souvislost“), má se za to, že škodu zavinil a je povinen škodu nahradit. Je pouze na škůdci, chce-li se zprostit odpovědnosti, aby prokázal, že škodu nezavinil. U právnické osoby

15 § 415 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

16 § 420 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

vzniká delikttní způsobilost spolu se vznikem její právní subjektivity. Způsobí-li škodu více škůdců, odpovídají za ni společně a nerozdílně. Byla-li škoda způsobena také zaviněním poškozeného, nese škodu poměrně; byla-li škoda způsobena výlučně jeho zaviněním, nese ji sám.

Obecná úprava škody podle ObčZ obsahuje jednak obecnou úpravu odpovědnosti za škodu způsobenou porušením právní povinnosti, jednak i obecnou úpravu odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností.¹⁷ Tato škoda z provozní činnosti je vždy „objektivní“, tj. bez zřetele na zavinění. Je to důsledná odpovědnost za výsledek bez ohledu na to, zda došlo k porušení určité povinnosti a zahrnuje i povinnost nahradit určitou škodu způsobenou oprávněným prováděním provozní činnosti. I zde ObčZ upravuje, v jakém případě je možné se zprostit této odpovědnosti, ale je formulován velmi úzce *„Odpovědnosti za škodu se ten, kdo ji způsobil, zproští, jen prokáže-li, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí nemající původ v provozu anebo vlastním jednáním poškozeného.“*¹⁸

Pokud jde o obsah, rozsah a způsob náhrady škody, je nutno podle ObčZ rozlišovat, zda byla škoda způsobena na zdraví nebo na 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 v penězích; požádá-li však o to poškozený a je-li to možné a účelné, hradí se škoda uvedením do předešlého stavu.“*¹⁹

Škodu lze tedy uplatnit u škůdce, pokud on škodu neuhradí dobrovolně, lze ho dohnat k odpovědnosti u obecných soudů (prvního stupně), nebo v rozhodčím řízení (pokud byla tato možnost smluvně dohodnutá). Je nutné ovšem jako poškozený uplatnit náhradu škody do doby promlčení dané zákonem. Nárok na náhradu sice nezaniká (přechází i na dědice) a škůdce ji může dobrovolně uhradit, ale pokud vznesе námitku promlčení u soudu nelze náhradu přiznat. Škoda se „promlčuje“ za dva roky ode dne, kdy se poškozený dozví o škodě a kdo za ni odpovídá (tzv. subjektivní promlčecí lhůta). Nejpozději se nárok na náhradu škody však promlčí za tři roky ode dne, kdy došlo ke škodě (tzv. objektivní promlčecí lhůta). U škody způsobené

17 § 420a odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

18 § 420a odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

19 § 442 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

úmyslně je objektivní promlčecí lhůta deset let. U škody na zdraví se objektivní lhůta nepočítá, platí jen lhůta subjektivní.

K promlčení tedy dojde uplynutím buď subjektivní, nebo objektivní lhůty, podle toho, která ze lhůt uplyne jako první. Pokud je ve lhůtě doručena žaloba soudu a žalobce v řízení řádně pokračuje, lhůta po dobu trvání řízení neběží (tzv. stavení lhůty).

3.3.2 Obecná odpovědnost za škodu dle obchodního zákoníku

Dle náhrady škody v obchodním zákoníku²⁰ (dále také jen „ObchZ“) je ve vztahu k úpravě občanského zákoníku úpravou zvláštní, přičemž úprava daná v části třetí. Má charakter obecné úpravy náhrady škody v obchodních vztazích. V obchodním zákoníku jsou k ní ještě speciální ustanovení v dalším stupni. Pro podnikatele je významná jak úprava občanského zákoníku, tak úprava obchodního zákoníku. Základní znění je „*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.*“²¹

Jak jsem již uvedl 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 nezavinil. Princip objektivní odpovědnosti zde vychází z principu, že je třeba chránit druhého obchodního partnera, který při své podnikatelské činnosti spoléhá na to, že závazek bude včas a řádně splněn dle společných dohod.

V obchodně majetkových vztazích je předmětem náhrady majetková škoda jako újma a nahrazuje se především v penězích. Nestanoví-li ObchZ jinak, nahrazuje se skutečná škoda a ušlý zisk. Při stanovení výše škody nemá soud při náhradě škody jako v občanskoprávním řízení možnost snížit požadovanou výši škody. Objektivní koncepce obchodněprávní regulace náhrady škody připouští možnost zproštění, a to tehdy, jestliže škůdce prokáže, že porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.²²

Pro právo na náhradu škody je stanovena dvojí promlčecí lhůta, subjektivní - čtyři roky a objektivní - činí vždy deset let. Subjektivní lhůta závisí na vědomí poškozeného a běží ode dne, kdy se poškozený dověděl či mohl dovědět o škodě a o osobě, která škodu způsobila.

20 Zákon č.513/1991 Sb., *obchodní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

21 § 373 zákona č.513/1991 Sb., *obchodní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

22 § 374 zákona č.513/1991 Sb., *obchodní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

Povinná osoba se může úspěšně bránit námitkou promlčení, proběhne-li jedna z těchto lhůt, ať již subjektivní či objektivní.

Stejná koncepce platí i pro nároky z bezdůvodného obohacení upraveného i pro obchodní závazkové vztahy pouze v ObčZ.

3.3.3 Bezdůvodné obohacení

Pro celistvost uvádím vysvětlené pojmu „bezdůvodné obohacení“, které upravuje § 451 ObčZ. Ten, kdo se bezdůvodně obohatí na úkor jiného je povinen takto neoprávněné plnění vydat. Za bezdůvodné obohacení se považuje majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

3.4 Rizika klienta při realitní činnosti

3.4.1 Převod peněz

Mezi prodávajícím a kupujícím je stále nejrizikovějším úkonem převod peněz. Pokud je převod svěřen osobám bez zákonem daného dohledu a profesní odpovědnosti (notář, advokát, banka) jde v případě pochybení o následky, které nelze zahojit z případného pojištění u uvedených profesí.

Důsledkem pochybení může být několikaměsíční zdržení převodu nemovitosti, neplatnost kupní smlouvy, nebo dokonce úplná ztráta peněz. Převod peněz by měla vždy zajistit nezávislá třetí osoba, která bude korektnost transakce garantovat – advokát, notář nebo banka a nikoli samotná realitní kancelář. Pádným důvodem je nejen prevence před možnou zpronevěrou peněz, ale i ochrana pro případ úpadku realitní kanceláře a vyhlášením nucené správy – insolvence (konkurzu).

Bohužel jsem se setkal i s tím, že i advokát doporučený realitní kanceláří podal na katastr nemovitostí chybné podklady (plnou moc s neověřenými podpisy) a došlo k prodloužení zápisu a tím prodloužení doby úschovy peněz. Tímto došlo k prodloužení doby, po které byly čerpány úroky z uložených finančních prostředků vložených do úschovy na účet advokáta. Úroky z vložených prostředků je běžně požadovaná odměna advokáta za úschovu. Bohužel se nedal prokázat úmysl, že šlo o úmyslné „pochybení“ advokáta realitní kanceláře. Po dobu prodloužené lhůty dále čerpal advokát úrok z vložených finančních prostředků o další měsíc. Že by vydala realitní kancelář či jejich advokát takto „neoprávněné“ nabyté plnění z důvodu jeho

pochybení bylo a je nereálné, navíc jen advokát ví kolika % je jeho účet úročen a kolik na takto prodloužené úschově vydělal. O etickém chování a profesní odpovědnosti se nelze vůbec bavit.

Ale i přes tuto skutečnost je tato varianta nejbezpečnější, poněvadž notář, advokát či banka jsou pojištěni a jde obecně o prověřené osoby, i když i zde jsou rozdíly.

3.4.2 Odpovědnost za vady kupované nemovitosti

Realitní kancelář pracuje často pro obě strany obchodu (mnohdy bere „provizi“ od obou stran), tedy nejen pro kupujícího, ale i pro prodávajícího – z toho hlediska nelze brát ochranu kupujícího ze strany realitní kanceláře za dostačující. Jejím největším zájmem je, aby se obchod uzavřel, bez ohledu na následky pro kupujícího, neboť jen tak vznikne realitní kanceláři právo na vyplacení provize. Systém „zádržného“ či jiná záruka za poskytnuté služby za realitní činnost se ze zásady na realitním trhu neuplatňuje.

Realitní kancelář je pouze zprostředkovatelem smlouvy, nikoli jejím účastníkem (pokud sama neprodává svůj majetek). Proto také realitní kancelář neodpovídá za splnění závazků smluvní strany, s níž klient uzavírá smlouvu. V kapitole č. 4.5 uvádím, že realitní kancelář si mylně (možná i „účelově“) tyto obchody označuje jako svůj „obrat“.

Výše uvedené riziko lze pro klienta do značné míry snížit tím, že bude mezi klientem a realitním kancelářím uzavřena např. zprostředkovatelská smlouva, kde se uloží realitní kanceláři smluvní povinnosti pod značnou sankcí. Bohužel většina realitních kancelářích na uzavření vyvážených smluv nepřistoupí a uzavírá své vlastní typizované smlouvy (tzv. formulářové smlouvy), které jsou výhodné pouze pro realitní kancelář. Smluvní vyváženost zde není, smlouva nevzniká na základě společného návrhu smluvních stran a je jednostranně předem připravená.²³

3.4.3 Ověření právních vztahů k nemovitostem

Z hlediska ochrany práv je nutné především ověřit, že prodávající je skutečně vlastníkem prodávané nemovitosti a na nemovitosti nevážnou práva třetích osob. 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.

23 Nový navrhovaný občanský zákoník bude označovat tyto smlouvy za chybně uzavřené.

Bohužel v katastru nemovitostí nelze dohledat existence práv třetích osob, jako je například právo věcného břemene (podzemní inženýrské sítě), nájem apod. Přitom právě nájemní smlouva podle § 680 odst. 3 ObčZ rovněž přechází při prodeji nemovitosti na pronajímatele, takže se může stát, že s koupeným domem či bytem může kupující neočekávaně „koupit“ i nájemce o kterém nevěděl, kterému bude svědčit nájemní právo k dané nemovitosti. Pronajímatel (a tedy kupující) přitom není ze zákona oprávněn z důvodu převodu vlastnictví k nemovitosti nájemní smlouvu vypovědět. Nový 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. Je velmi potřebné v kupní smlouvě uvést ustanovení, v němž prodávající prohlásí, že na prodávané nemovitosti nevážnou žádná věcná ani závazková práva třetích osob a pokud uvede takto kupujícího v omyl, bude opatřen smluvní sankcí, popřípadě dojde ke zrušení smluvního závazku.

Samotné vlastnictví k nemovitosti přechází na kupujícího teprve vkladem do katastru nemovitostí a to s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu, nikoli tedy uzavřením smlouvy, jak se obecně domnívají někteří kupující. Do té doby zůstává vlastníkem prodávající. Je proto důležité finanční prostředky uložit do úschovy viz bod výše, aby nebylo možné s nimi disponovat.

3.5 Profesní - etická odpovědnost, pojištění

Pod pojmem „profesní odpovědnost“ je obecně používáno označení zvláštní kategorie odpovědnosti, kterou mají osoby poskytující v rámci své podnikatelské činnosti služby vyžadující určité odborné (profesní) znalosti. Realitní činnost bezesporu takovou činností je, neboť obchod s nemovitostmi zcela jistě klade značné nároky na odborné znalosti a zkušenosti realitního makléře, i když náš právní řád to dále neupřesňuje. Jedná se přitom většinou o škody finančního charakteru, způsobené chybným postupem.

Určitou snahou je tzv. „etický kodex“, který je v dnešním pojetí spíše psaným dokumentem (kusem popsaného papíru). Pro lepší ochranu práv poškozeného klienta je tento dokument zcela bezcenný, poněvadž případné plnění z postihu při porušení etického kodexu je většinou vůči sdružení, kterým je realitní kancelář členem, než vymahatelným zadostiučiněním pro poškozeného klienta. Navíc tyto sankce za porušení neohrožují podnikatelskou činnost, poněvadž případné vyloučení se sdružení není důvodem ukončení podnikatelské činnosti.

Pojištění „profesní odpovědnosti“ je účinným prostředkem, jímž se lze bránit proti riziku vyplacení náhrady případné škody. Musí jít o pojištění přiměřené k výši případné škody. Pojištění odpovědnosti za škodu chrání pojištěného v těch případech, kdy on sám způsobil jinému škodu, za kterou odpovídá a kterou je povinen uhradit. 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. Realitní trh má nyní uzavření pojištění pouze na dobrovolnosti a není ani stanoveno minimální výše pojištění. Více bude následovat v dalších bodech diplomové práce.

3.6 Reality - nemovitosti v zahraničí

Dnes je zcela běžná praxe, že si občané ČR pořizují nemovitosti v zahraničí²⁴. Češi si reality v zahraničí pořizují zejména ze dvou hlavních důvodů. Buď se jedná o investiční záměr, tj. investory, kteří chtějí zhodnotit své vložené finanční prostředky, nebo o lidi, kteří hledají nemovitost k vlastnímu užívání. Tyto dvě varianty se mohou prolínat. Dnes i české realitní kanceláře poskytují zájemcům - klientům poradenství a servis při pořízení a prodeji nemovitostí v zahraničí, ale jde především o větší realitní kanceláře se zahraniční účastí. Klienti vyhledávají vhodné nemovitosti, pozemky převážně pro bydlení v rekreačních přímořských oblastech nebo horských lokalitách. Z důvodů lepší dostupnosti je u nás zatím převažující vliv pořízení v evropských zemích. Z mimoevropských destinací je zájem o nemovitosti především v USA.

Pořízení nemovitostí v zahraničí se řídí daňovým systémem a zákony konkrétní země. V současné době většina zemí neklade zahraničním investorům a tím kupcům nemovitostí žádné omezení. Navíc díky členství ČR v Evropské unii odpadla pro naše občany ve většině evropských zemí řada formálních a právních komplikací. Reality v zahraničí tak je možné pořizovat přímo na fyzickou osobu, popřípadě na právnickou osobu se sídlem v ČR, aniž by bylo potřeba zakládat v zahraničí právnickou osobu, prostřednictvím které by se nákup realizoval. Nákup zahraničních realit lze financovat jak z vlastních zdrojů nebo lze využít hypotéky od tuzemské nebo zahraniční banky jak je běžné i u nás.

V zemích tzv. západní Evropy a Ameriky je naprosto omezený prodej nemovitostí mimo realitní kancelář, protože takto prodávaná nemovitost nevzbuzuje důvěru u našeho občana. Na

24 publikování nezjištěno, [cit. 2010-12-12] dostupné z <http://www.zahranicni-reality.com>

našem trhu je situace jiná a to díky znalosti trhu a větším povědomí mezi občany o úskalích a požadavcích při pořízení, nebo prodeji nemovitosti.

U nás je snaha dávat za vzor realitní trh v USA, kde opravdu platí přísná pravidla, ale u nás jde především o trh evropský, který je blíže trhu např. anglickému či blíže rakouskému nebo německému. I v zahraničí jsou jednotlivé případy nekalých praktik při obchodování s realitami, ale funguje tam daleko přísněji tamní právní ochrana a především právo na kvalitnější (rychlejší) soudní ochranu s větším dopadem na viníka.

V zemích s dlouhou tradicí realitního trhu (Anglie, USA) je již i větší začlenění etických principů. Je zde především jiná mentalita makléřů a přístup k zákazníkovi. Není potřeba se obávat u prestižních firem eticky nekorektního chování. Z praxe je mi známo, že i když je realitní firma pod stejným názvem v různých zemích, je mnohdy její přístup odlišný v závislosti na samotných realitních makléřích.

3.7 Reality ve vesmíru

Zcela mimo realitní trh je prodej „realit“ ve vesmíru. Nejde o prodej realit, ale o prodej nesmyslných dáreků.

U nás zastupuje toto podnikání lunární ambasáda a tím nabízí reality ve vesmíru²⁵ v „zastoupení“ americké společnosti The Lunar Embassy.²⁶ Poskytuje pozemky na planetách a měsících těchto planet a to aniž by měla jakýkoli právní titul k nabytí těchto realit, což není podle mne z právního hlediska možné. Jde pouze o „obchodní“ strategii a kupování nesmyslných výrobků a služeb, jako rozšířený dárek letošních vánoc a to kupování prázdných plechovek, v kterých je „nic“. Jde pouze zboží z tzv. obchodů s nesmysly, kde koupíte zcela nesmyslné dárky pro pobavení. Je s podivem, že orgány státní správy nezahájí šetření u této „ambasády“, poněvadž nikde na příslušných webových stránkách (jako informačním mediu) jsem nedohledal informace, že jde o „nesmyslný“ dar bez právního titulu k daným pozemkům. Pokud by tomu tak bylo, jde o příkladný vzor porušování našich právních předpisů - zákona na ochranu spotřebitele, poněvadž veškeré informace musí být úplné, celistvé a nesmí dojít k záměně s běžnou jinou činností apod.

25 publikování nezjištěno, [cit. 2010-15-12] dostupné z <http://www.lunarniambasada.cz/>

26 publikování nezjištěno, [cit. 2010-15-12] dostupné z <http://www.lunarembassy.com/>

3.8 Shrnutí realitního trhu a vlivu na etiku v realitní činnosti

V této kapitole číslo tři diplomové práce popisuje zjištěný stav realitního trhu na základě provedeného šetření a vlastních zkušeností. Při samotném vzniku realitní kanceláře se vychází ze živnostenského zákona v návaznosti na obchodní zákoník, pokud je zřízena právnická osoba. Při své práci se setkává realitní makléř se zákony a vyhláškami vztahujícími se k realitám jako je např. zákon o vlastnictví bytu, stavební zákon, katastrální zákon a při uzavírání smluv vychází z občanského nebo obchodní zákoníku. Co se týká daňové úpravy jako daně z převodu nemovitostí, daně darovací z příjmu a jiné se řídí daňovými předpisy.

Osobně si myslím, že v tomto směru je právní úprava u nás dostatečná, i když ne zcela jednotná a může neznalým osobám dělat problémy a zdát se jako velmi nepřehledná. Tyto osoby z neznalosti požadují jednotný právní předpis, který by řešil realitní trh. Speciální zákon pro realitní trh, je podle mne zbytečný s ohledem, že již vše řeší jiné právní předpisy.

Co se týká etiky začlenění etických principů do realitních firem a chování realitních kanceláří a samotných realitních makléřů, nezpraví toto sám právní předpis, poněvadž dle obecné tvorby právního předpisu je tento právní předpis vždy obecné povahy. Navíc to také nezohlední žádné profesní či jiné sdružení, které bude založeno pouze za účelem prosazení vlastních obchodních cílů a aniž by se jednotlivý člen již sám nesnažil implementovat a chovat se eticky a to třeba i tím, že bude dodržovat veškeré právní předpisy, které se ho týkají bez ohledu na okolní podnikatelské prostředí.

U nás je rozšířená praxe, že se jakýkoli právní předpis obchází nebo se v něm hledají mezery tak, aby ho nebylo možno zcela uplatnit. Etika je obtížně zákonem či předpisem zachytitelná jedná se o elementární principy dobrého chování – rozlišení dobra a zla. Pokud se nezmění podle mne „mentalita“ občanů, je jakýkoli právní předpis, nebo samotné sepsání etického kodexu co se týká prosazení etiky v realitní činnosti zcela nereálný počín.

Jako zdárným příkladem klasického neetického počínání je i povinnost obchodních firem uvádět na své webové prezentaci úplné celistvé a správné informace, zasílat ke zveřejnění účetní rozvahu na rejstříkový soud apod. Většina firem tuto povinnost danou zákonem neplní a ostatní ze znalostí, že nejsou sankcionováni, takto zcela záměrně nečiní. Pochybuji o tom, že pokud je v realitní kanceláři zaměstnán právník, nebo advokát, že o této povinnosti realitní kanceláře nevědí.

Dalším zdárným příkladem etického přístupu z praxe při samotné realizaci staveb - nemovitostí je i „autorizovaný inspektor“ a jeho funkce ve stavebním právu. Tento instrument byl „opsán“ z německého „bavorského“ práva, kde byl autorizovaný inspektor již 20 let zcela funkční instrument se vší počestností a vážností. U nás jsou stavby „povolovány“ těmito autorizovanými inspektory tzv. „Certifikáty“ většinou stavbou konfliktní, když nešlo stavbu povolit přes stavební úřad, nebo stavební úřad stavbu zamítl, tak inspektor stavbu povolil a následně pouze oznámil vydání certifikátu stavebnímu úřadu a stavebník mohl vesele zahájit stavební práce bez jakéhokoli postihu. Obcházení a překrucování stavebního práva je zde zcela viditelné, ale tuto variantu stavební zákon neřeší, tj. nedošlo k porušení zákona. Následná „oprava“ či odstranění již zahájené stavby je u nás pouze v teoretické rovině. Takto navržené stavby jsou již mnohdy předem prodány klientům (smlouva o smlouvě budoucí, smlouva o výstavbě).

4 Realitní kanceláře

4.1 Realitní kanceláře obecně

Samotná realitní kancelář obecně hraje nezastupitelnou roli na trhu s nemovitostmi. Je hlavním tvůrcem etiky v realitní činnosti a nastavuje hodnoty na realitním trhu. Realitní kancelář má zásadní vliv i na práci svých realitních makléřů.

Jeden z primárních úkolů realitních kanceláří je poskytovat záruku a přehlednost celého procesu prodeje či nákupu nemovitostí. Realitní kancelář přejímá roli garanta a zodpovídá oběma stranám za dodržení právních, etických a morálních norem. Realitní kancelář se obecně snaží poskytovat takové služby, které klientům zaručují profesionalitu, spolehlivost a rychlost. Většinou se o prodej, pronájem a správu nemovitostí stará „zkušený“ tým realitních makléřů a stabilní skupina externích spolupracovníků z oblasti právní - advokáti nebo notáři, projektové – projektanti, architekti, daňové a z oblasti znaleckých ocenění. Vzhledem k velkému množství realitních kanceláří je na trhu značná konkurence, a proto se každá snaží rozšiřovat svojí nabídku poskytovaných služeb, které chybně uvádí jako „právní služby realitní kanceláře“. Je obvyklé, že každá větší realitní kancelář zaměstnává či spolupracuje s advokátem, který je tím

pravým nezávislým garantem pro většinu klientů po stránce právní (a jediný smí poskytovat „právní služby“²⁷) a soudního znalce, který je garantem po stránce ocenění nemovitosti.

Před 20 lety se na realitním trhu podnikalo pouze prostřednictvím tištěných médií. S nástupem dalších nových medií se v průběhu období zavedl zcela úspěšně internet a vznikly první realitní portály a vyhledávače. Vše bylo zdarma a poměrně lehce dostupné. Každým rokem jejich efektivita stoupala a zavedly se první poplatky a ceníky za inzerci. Dnes je situace taková, že ceny se stále zvyšují i přes propad realitního trhu a jsou již mnohdy tak neúměrně vysoké, že jsou na hraně a pro některé realitní makléře jsou doslova existenčně neúnosné.

Jak jsem již uvedl, ČR patří dlouhodobě k několika zemím Evropské unie, ve kterých je každý rok zobchodováno více nemovitostí bez účasti realitních kanceláří než s nimi, což se ovšem těmto kancelářím pochopitelně nelíbí a snaží se tyto číslo obrátit a omezit volný trh s realitami i tím, že omezí přístup na realitní trh novým realitním makléřům např. založením povinné profesní komory. Tento model mi připomíná vznik komory daňových poradců na základě prosazení úpravy příslušného zákona²⁸, kdy se omezilo podání daňového přiznání (v červnu) jen za předpokladu, že daňové přiznání zpracovává člen komory, i když je osoba znalá, má ekonomické vzdělání, dlouhodobě vede účetnictví apod. Je s podivem, že stejně za daňové přiznání pře FÚ odpovídá poplatník, i když mu ho zpracovává člen této komory.

Jedním z faktorů, že lidé neradi obchodují s nemovitostmi přes realitní kanceláře je skutečnost, že má vysoké provize a u lidí nevzbuzují důvěru vzhledem k nabízeným službám. Část nákladů jde na reklamu a inzerci, samotné vyhotovení smluv nelze brát jako značný náklad s ohledem na běžnou praxi advokátů, kdy tyto smlouvy sepisují od 1.500,-Kč do max. 5.000,- Kč za složité případy. Ověření podpisů na smlouvách (kde to vyžaduje zákon) je za 30,- Kč za podpis což není taktéž vysoká částka. Samotná advokátní (či notářská úschova) je zpravidla financována z úroků z vložených peněžních prostředků. Navíc realitní kanceláře mají jiné způsoby ocenění spolupracujících advokátů, které je daleko nižší než cena obvyklá mimo realitní kancelář. Bohužel kupující klient platí veškeré prohlídky klientů, kteří si nemovitost pouze prohlédli. Proč má tedy kupující platit služby, které čerpal jiný klient - uchazeč? Je mi stále záhadou.

27 Zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů.

28 Zákon č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Osobně se domnívám, že provize u nás jsou nadsazeny a místo toho, aby se realitní kanceláře omezily, tak se snaží omezit počet firem na trhu. Toto realitní „loby“ je dosti silné a snaží se působit na naše zákonodárce, aby uzákonily omezení tržního principu a volného výběru na trhu s tím, že chtějí jakoby „chránit“ potencionální klienty. Za poslední dobu neznám žádný velký případ, který by zasluhoval změnu legislativy v této oblasti. Jde pouze o jednotlivé případy jednotlivců a nikoli rozsáhlý opakující se případ jako z devadesátých let minulého století. Nebo jako stále opakující se prohřešky při prodeji osobních automobilů, kde dokonce nemusí mít smlouvy v této oblasti úředně ověřené podpisy. Když na tuto skutečnost upozorníte, tak jen slyšíte, aby se to moc nerozkřiklo, poněvadž by to mohlo být zneužito ve větším měřítku než nyní.

Dnes je většina klientů již poučena a jednotlivé případy nebudou odstraněny jen vznikem právní normy. Jako příklad mohu uvést, že již prvotní Sumerské zákoníky z dob 2000 př.nl. trestali uplácení a pletichy při obchodování a i tyto kruté tresty plynoucí z těchto zákoníků nezabránily, aby se těmto činům zabránilo, a tyto činy trvají do dnes. Náš trestní zákoník²⁹ trestá podvod o jiné majetkové trestné činy (zločiny), ale samotné uvedení v příslušném zákoníku toto chování neodstraní. Je podle mne velice podivné, že k zesílení volání po omezení trhu a tím omezení realitních kanceláří zesílilo v době, kdy bylo na trhu méně nemovitostí a klienti nebyli ochotni platit stále vysoké provize. Volání po začlenění etického kodexu a tím zamezení nekalého jednání realitních kanceláří je podle mne pouze obchodní taktika těchto velkých hráčů na trhu. Neustále omíláním, že člověk je tvor „hloupý“, a že ho musí tyto realitní společnosti chránit je naprostý nesmysl. V dnešní době je člověk natolik poučený novými sdělovacími prostředky a nepřetržitým přísunem informací, že je zde naprosto nadbytečné realizovat něco, co mělo být realizováno v 90 letech minulého století, kdy byla informovanost lidí mizivá.

4.2 Vznik realitní kanceláře a etické předpoklady

Na samotný vznik realitní kanceláře musíme nahlížet pouze z pohledu právního. Existují tři základní formy provozování realitní kanceláře bez ohledu na etické předpoklady, které zákon nezohledňuje.

29 Zákon č. 40/2009 Sb., *trestní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

4.2.1 Fyzická osoba – živnostenské oprávnění

Za první formu můžeme považovat založení a provozování realitní kanceláře pouze na základě vlastnictví živnostenského oprávnění. Podmínky živnostenského podnikání a kontrolu nad jejich dodržováním upravuje zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“) § 2 tohoto zákona definuje pojem živnost, a to jako soustavnou činnost provozovanou samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku.

Samostatnost znamená, že o způsobu podnikání rozhoduje podnikatel sám, nepodléhá příkazům nikoho jiného, není v žádném vztahu podřízenosti. Samostatnost podnikatele však nezabývá povinnosti dodržovat platné právní předpisy.

Je třeba odlišit podnikání od provádění práce na základě pracovněprávního vztahu, kdy pracovník vykonává práci v rámci organizace zaměstnavatele, podle jeho dispozic, obvykle v jeho provozovně a prostřednictvím jeho výrobních a pracovních prostředků.

Samostatný podnikatel – nezávislý realitní makléř vykonává činnost na vlastní odpovědnost, tzn., že za něj neodpovídá nikdo jiný, za své závazky odpovídá on sám, dopustí-li se porušení právní povinnosti, nese on sám odpovědnost s takovým porušením spojenou.

Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí spadá pod tzv. živnost volnou, což je uvedeno v příloze č. 4. živnostenského zákona (k § 25 odst. 2), z něhož vyplývá, že pro provozování živnosti volné zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti, pouze je nutné splnit všeobecné podmínky dané tímto zákonem dle § 6 živnostenského zákona a to:

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

Podmínka dosažení věku 18 let není stoprocentní. I osoba mladší může živnost provozovat se souhlasem soudu, navrhne-li to její zákonný zástupce. Způsobilost k právním úkonům vzniká postupně a může být podle zákona rozhodnutím soudu omezena, nebo jí může být občan zbaven. V plném rozsahu se nabývá zletilosti dosažením věku 18 let. Zletilost může nabýt i osoba mladší 18 let, a to uzavřením manželství po 16. roku, pokud tak rozhodne soud³⁰.

30 Navrhovaný nový občanský zákoník umožní zletilost i bez uzavření manželství.

Za bezúhonnou se pro účely tohoto zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.

Pro účely posouzení bezúhonnosti je živnostenský úřad oprávněn vyžádat si od soudu opis pravomocného rozhodnutí. Pokud rozhodnutí neobsahuje skutečnosti rozhodné pro posouzení bezúhonnosti, je živnostenský úřad oprávněn nahlížet do těch částí trestního spisu, které tyto skutečnosti obsahují.

4.2.2 Veřejná obchodní společnost

Za druhé vznik realitní kanceláře jako obchodní společnost dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObchZ“) a to:

- Veřejná obchodní společnost (v.o.s).
- Komanditní společnost (k.s.).
- Společnost s ručením omezeným (spol. s r.o., s.r.o.).
- Akciová společnost (a.s.).
- Družstvo.

Obchodní společnosti v závislosti na své právní formě musí splnit níže uvedené základní podmínky:

- založení – společenskou smlouvou, notářským zápisem,
- získat živnostenská oprávnění (analogicky jako výše),
- zapsat společnost do obchodního rejstříku – zápisem v OR vzniká,
- registrovat společnost u finančního úřadu.

Dále upřesním nejpoužívanější společnost a to společnost s ručením omezeným a akciovou společnost a organizační složku jako zvláštní typ.

4.2.2.1 Společnost s ručením omezeným

Společnost s ručením omezeným je založena sepsáním a podpisem společenské smlouvy. Společenskou smlouvu je dle § 57 ObchZ nutné sepsat formou notářského zápisu. Z § 110 téhož předpisu vyplývají náležitosti, které musí společenská smlouva obsahovat. Návrh na zápis

společnosti do obchodního rejstříku se podává u příslušného rejstříkového soudu. Návrh podepisují všichni jednatelé a podpisy na předepsaných formulářích musí být úředně ověřeny.

K návrhu se přikládají přílohy stanovené zákonem (společenská smlouva nebo zakladatelská listina, živnostenský list, výpis z katastru nemovitostí, doklady o splnění vkladové povinnosti a další povinné náležitosti). O zapsání společnosti do obchodního rejstříku dostane společnost od rejstříkového soudu Rozhodnutí o zápisu, které je doporučeně zasláno do jejího sídla. V případě, že toto rozhodnutí pošta vrátí jako nedoručené je stále možno ho na rejstříkovém soudu osobně vyzvednout. Zápisem do obchodního rejstříku fakticky vzniká společnost s ručením omezením a tímto dnem nastává povinnost vést (podvojně) účetnictví. První z povinností nově vzniklé společnosti je její registrace u místně příslušného finančního úřadu a požádat o zaslání údajů k datové schránce.

Pro stále se opakující fikci co je vůbec společnost s ručením omezeným, a jak ručí, tak uvádím, že ručení je upraveno § 106 ObchZ a to odst. 1. - společnost odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem, a odst. 2. - společníci ručí společně a nerozdílně za závazky společnosti do výše souhrnu nesplacených částí vkladů všech společníků podle stavu zápisu v obchodním rejstříku. Zápisem splacení všech vkladů do obchodního rejstříku ručení zaniká. Zaplacením kterémukoliv z věřitelů ručení nezaniká ani se nesnižuje jeho rozsah. Plnění za společnost poskytnuté z důvodu ručení se započítává na splacení vkladu toho společníka, který plnění věřiteli poskytl, a není-li to možné, může společník požadovat náhradu od společnosti. Nemůže-li dosáhnout této náhrady, může požadovat náhradu od společníka, jehož vklad nebyl splacen, jinak od každého ze společníků v rozsahu jeho účasti na základním kapitálu společnosti.

Proč tedy název „společnost s ručením omezeným“ a to proto, že je pouze omezené ručení společníků a to do doby splacení části vkladu, jakmile společník vklad plně splatí, ručení společníka zaniká a společnost ručí dále pouze svým majetkem. Tj. uvedené vklady společníků není ono omezené ručení (např. 200tis), jak se někteří ještě mylně domnívají. Společnost může a nemusí mít majetek vyšší nebo nižší než je uvedený vklad společníků.

4.2.2.2 Akciová společnost

Druhou nejběžnější formou realitní kanceláře z oblasti obchodních společností je akciová společnost. To je společnost, jejíž základní kapitál je rozvržený na určitý počet akcií o určité

jmenovité hodnotě. Muže být založena jedním zakladatelem, je-li zakladatel právnickou osobou, jinak dvěma nebo více zakladateli. Zakládají-li společnost dva nebo více zakladatelů, uzavřou zakladatelskou smlouvu. Zakládá-li společnost jeden zakladatel, podepíše zakladatelskou listinu. Náležitosti zakladatelské smlouvy a zakladatelské listiny stanovuje obchodní zákoník. Podpisy na smlouvách musí být úředně ověřeny. Dalším nezbytným dokladem, který je vyhotovován pro potřeby založení společnosti, jsou stanovy. Na ustavující valné hromadě se rozhoduje o založení společnosti, schvalují se stanovy a volí se orgány společnosti (valná hromada, představenstvo, dozorčí rada). Z této valné hromady je pořízen zápis, který je notářsky ověřen, a slouží jako doklad pro zápis v obchodním rejstříku. Návrh na zápis do obchodního rejstříku podává představenstvo a podepisují ho všichni členové představenstva. Společnost vzniká k okamžiku zápisu do obchodního rejstříku.

4.2.2.3 Organizační složka

Za třetí ne zcela běžnou praxí je organizační složka většinou zahraničního podniku³¹ jedná se o složku podniku z ustanovení § 21 ObchZ, podnikáním zahraniční osoby na území ČR se pro účely tohoto zákona rozumí takové její podnikání, má-li na území ČR umístěn podnik nebo jeho organizační složku. Oprávnění zahraniční osoby podnikat na území ČR pak vzniká (s výhradou dle odstavce 4. stejného ustanovení) ke dni zápisu podniku této osoby do obchodního rejstříku, případně organizační složky tohoto podniku, a to v rozsahu zapsaného předmětu podnikání.

S ohledem na obecně akceptovanou teorii jednoho podniku, dle níž může mít podnikatel pouze jediný podnik, tak zahraniční osoby - podnikatelé dle § 23 ObchZ, chtějí-li na území ČR podnikat bez majetkové účasti na jiném podnikateli, zde zřizují organizační složku svého podniku, který je tak i nadále umístěn v zahraničí. Při zkoumání právní povahy organizační složky podniku zahraniční osoby je třeba vyjít ze skutečnosti, že jde o organizační složku nikoliv přímo zahraniční osoby - podniky.

Dle našeho českého práva je podnik věc hromadná (viz § 5 odst. 2 ObchZ). Jak vyplývá z ustanovení § 118 odst. 1 občanského zákoníku, věci jsou předmětem občanskoprávních (a tudíž i obchodněprávních) vztahů. Podnik je tak objektem (předmětem) právních vztahů, nikoliv

31 SUM Tomáš, *Organizační složka podniku* publikováno 05.12.2007, [cit. 2010-22-12] dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/51777>

jejich subjektem. Z toho vyplývá, že podnik nemá právní subjektivitu, tj. není právním subjektem.

Důsledkem skutečnosti, že podnik nemá právní subjektivitu, je pak to, že jí nedisponuje ani jeho organizační složka. Lze proto uzavřít, že organizační složka podniku zahraniční právnické osoby není právním subjektem, proto nemá způsobilost mít práva a povinnosti.

Nemá-li organizační složka podniku zahraniční právnické osoby právní subjektivitu, nemá ani způsobilost k právním úkonům. Nemůže tak ani vstupovat do právních vztahů jako smluvní strana.

Týká-li se proto smlouva organizační složky podniku zahraniční právnické osoby, uzavírá ji přímo podnikatel, jehož je podnik, resp. jeho organizační složka majetkem. Uvedené však nevylučuje zákonné zastoupení podnikatele vedoucím takové organizační složky ve smyslu § 13 odst. 2 ObchZ.

Vzhledem k obecnému pravidlu, dle něhož má způsobilost být účastníkem řízení ten, kdo má právní subjektivitu, je s ohledem na výše uvedené zřejmé, že organizační složka podniku zahraniční právnické osoby nemá procesní subjektivitu a nemůže být tak ani účastníkem smluvního vztahu či soudního řízení. Obdobně nemá ani způsobilost jednat samostatně před soudem, tj. nemá procesní způsobilost. Důvodem je chybějící způsobilost k právním úkonům.

Účastníkem případného soudního řízení v důsledku porušení práv a povinností týkajícího se organizační složky zahraniční právnické osoby proto bude podnikatel, o jehož podnik, resp. organizační složku podniku se jedná. Tuto skutečnost je nutné zohlednit již při uzavírání smluv a případném psaní žaloby; bude-li jako účastník soudního řízení označena přímo organizační složka podniku zahraniční právnické osoby, hrozí zde riziko, že soud řízení zastaví.

Z praxe jsem se zatím nesetkal, že by nyní realitní kancelář byla organizační složkou zahraniční osoby, ale chci tímto upozornit na určitou ostražitost, poněvadž na náš trh pronikají zahraniční realitní kanceláře. Takto „založená“ realitní kancelář by neměla právní subjektivitu, tj. nemůže tak ani vstupovat do právních vztahů jako smluvní strana, ale pouze v zastoupení jednající osobou jak je pospáno výše.

4.3 Struktura realitních kanceláří

Každá realitní kancelář má svou vlastní organizační strukturu a funkční schéma (popis pozic a tým i pravomocí z pohledu řešení porušení či začlenění etických pravidel). Malé realitní

kanceláře mají jen nejnutnější schéma (spíše jen nadřízený – majitel a podřízený), ale u větších společností již je nutné organizaci lépe členit a tím i stanovit odpovědnost za svěřené úkoly a jednání. V pomyslné pyramidě je vrcholové vedení zpravidla vedení společnosti, pod ním jsou jednotlivé oddělení např. sekretariát, obchodní oddělení, komerční oddělení, marketingové oddělení, ekonomické oddělení, personální a IT oddělení. Zvláštní skupinu tvoří pracovníci, kteří vykonávají externí služby – to jsou advokáti, odhadci, architekti. Každá větší společnost má vlastní organizační strukturu, která slouží i pro získání certifikace ISO 9001:2009.

4.4 Velikost realitních kanceláří

Jedním ze základních ukazatelů a samotným dělení realitních kanceláří je jejich velikost. U nás převládá dělit realitní kanceláře podle počtu osob, ale správné dělení realitních kanceláří tedy podniků vychází z platného nařízení Evropské unie. Obecně je lze tedy dělit na mikropodniky, malé, střední a velké. Kritéria pro zařazení konkrétního podniku do kategorie velikosti stanovuje příloha I. Nařízení Komise (ES) č. 800/2008³².

Příloha I. Nařízení Komise č. 800/2008 pro rozdělení podniků do kategorií dle velikosti používá parametry počet zaměstnanců, roční obrat, bilanční suma roční rozvahy:

Mikropodniky jsou vymezeny jako podniky, které zaměstnávají méně než 10 osob a jejichž roční obrat nebo bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 2 miliony EUR.

Malým podnikem je podnik, který zaměstnává méně než 50 osob a jeho roční obrat nebo bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 10 milionů EUR.

Středním podnikem jsou podniky, které zaměstnávají méně než 250 osob a jejichž roční obrat nepřesahuje 50 milionů EUR nebo jejichž bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 43 milionů EUR.

Velký podnik je podnik, který není dle výše uvedených parametrů ani mikropodnikem, ani malým a ani středním podnikem, patří mezi velké podniky.

U nás se zpravidla dělení realizuje úplně jinak a většina u nás prohlašujících se „velkých“ realitních kanceláří spadá do malých podniků. Jestli se snaží se vyvolat dojem, že se jedná o velkou realitní kancelář, nebo pokud možno „největší“, nevím, ale opět pochybuji o tom, že

³² Nařízení EU je právním aktem Unie. Jsou přijímána Radou EU na návrh Komise. Mají obecnou závaznost a bezprostřední působnost tzn., že platí v každém členském státě přímo, bez prováděcího vnitrostátního aktu (jak je tomu u Směrnice EU). Jsou součástí sekundárních pramenů komunitárního práva EU.

právník v realitní kanceláři, nebo spolupracující advokát neinformuje vedení společnosti o dělení, které vychází z platného nařízení EU.

U nás jsou deklarované velké společnosti především franchisingové společnosti, tj. samostatné podniky vystupující pouze pod určitou obchodní značkou, tj. nejde o „zaměstnávání“ jak uvádí zákoník práce.³³

Zpravidla veškeré realitní kanceláře byly založeny co do velikosti jako mikropodniky. Mají obvykle minimální náklady, dva nebo tři zaměstnance a na svůj provoz vyžadují minimální náklady a tím tlačí cenu za poskytnutí realitní činnosti dolů.

Velmi mne pobavil názor zjištěný při mém průzkumu, že se u nás za středně velkou realitní kancelář považuje společnost s počtem pět až šest zaměstnanců a velká realitní kancelář se považuje má-li zastoupení na širším území ČR, tj. má více poboček. Přitom za pobočky jsou považovány i spolupracující osoby třeba na bázi franchisingu. Z praxe vím, že nejde o „pobočky“, že tomu tak zpravidla není, protože většina makléřů jsou externisté pracující na vlastní živnostenské oprávnění jen pod „záštitou“ této firmy, což zákon o zaměstnanosti³⁴ „umožňuje“ zrušením sporného § 13 výše uvedeného zákona, ale jde o velmi spornou spolupráci, poněvadž podnikatel by měl být ve svém rozhodování zcela nezávislý na pokynech jiných „nadřízených“ osob.

4.5 Zvláštní podmínky – franchising, MLM a etika

Franchising nebo MLM?³⁵ Zvláštním typem co do velikosti je ovšem realitní kancelář pracující na principu franchisingu tj. propůjčení obchodní značky jiné realitní kanceláři, která nyní vystupuje pod touto obchodní značkou. Tj. nejde o velikost podniku jako takového, jde pouze o propůjčení obchodního jména jiné společnosti, na což se u nás zpravidla zapomíná a deklaruje se chybně (nebo možná zcela účelně), že jde o „pobočky“ dané realitní kanceláře. Pro neznalého pozorovatele jde o totéž, ale po právní stránce jde o něco naprosto jiného, a i zde vidím zdárný příklad klamání spotřebitele a neetické chování při samotné realitní činnosti.

Zpravidla franchisingové řetězce (které nejsou, jak jsem již uvedl, jedna a táže firma), poskytují svou obchodní značku, znalosti a způsob podnikání druhým osobám, které jim pak odvádějí část zisku např. formou úhrady licence za požívání obchodní značky.

³³ Zákon č. 262/2006 Sb., *zákoník práce*, ve znění pozdějších předpisů.

³⁴ Zákon č. 435/2004 Sb., *o zaměstnanosti*, ve znění pozdějších předpisů

³⁵ publikování nezjištěno, [cit. 2010-22-12] dostupné z <http://www.mesec.cz/clanky>

Franchising má za úkol pomáhat slučovat výhody mikrofirem s výhodami firmy větší. Mezi výhody větších firem můžeme zahrnout širší nabídku nemovitostí, sledovanější webové stránky, slevy při nákupech techniky a služeb (telekomunikační služby, inzerce, reklamní služby), větší důvěru klientů, finančních ústavu, popř. zahraničních investorů, dále větší zviditelnění v tisku, na internetu a v terénu (logo umístěné na kancelářích, vitrínách, automobilech makléřů i majitelů realitních kanceláří). Efektem je větší počet klientů, větší povědomí u lidí.

Cílem této filozofie je sloučení mikropodniků na bázi franchisingové společnosti. Prostřednictvím seskupení těchto malých ekonomicky a právně samostatných firem, je snaha dosáhnout maximálního efektu v komplexním měřítku. Síť spolupracujících kanceláří má větší možnosti a šanci uspět v konkurenčním tlaku ostatních. Prakticky denně vznikají další noví konkurenti nejen v ČR.

Vzniklá krize na realitním trhu je pro franchisingové realitní sítě spíše výzvou a příležitostí k získání většího podílu na trhu, ale nejde o spásu. Síť předávající svým realitním kancelářím moderní propracované marketingové metody, komplexní školení a motivační trénink pro makléře zaměřené na vysokou úroveň poskytovaných služeb. Dvě třetiny subjektů, které začínají podnikat bez podpory franchisingového partnera, se po třech letech neudrží na trhu, zatímco asi 80 % subjektů začleněných do realitní sítě zůstává na trhu i po třech letech svého působení. Deklarovaná úspora na provozních nákladech se kompenzuje odvodem za poskytnutou obchodní značku.

Musím ovšem upozornit na odlišnost klasického franchisingu, kde je podpora dána a mezi běžnou praxí v získávání pouze nových článků obdobně jako multilevel marketing (víceúrovňový marketing – „MLM“) což není franchising v pravém slova smyslu, jak je u nás běžně deklarováno. Nový člen MLM si vše musí vybudovat sám, jen navenek vystupuje pod jistou obchodní značkou, která mu krom obecných „motivačních“ školení, možnosti používat firemní web a nutnosti uhrazení vstupního a pravidelného poplatku (za obchodní značku), nic víc nenabídne.

MLM se blíží svým obecným pojetím nechvalně známým a nezákonným pyramidovým hram (,,letadlu“). Pyramidová hra je víceúrovňová struktura lidí, jejichž cílem je vydělat peníze na lidech, kteří se připojí po nich. Letadlo je založené na tzv. duplikačním efektu. Kdokoliv

přivede někoho nového, vybere od něj vstupní poplatek, jehož část si nechá a část pošle na přerozdělení člověku, který ho do systému přivedl. Ten si část nechá a část pošle výš. A tak to jde až k jedinci na vrcholku pyramidy, který daný systém založil.

MLM se deklaruje odlišným systémem, který dává dohromady dvě marketingové strategie – přímý marketing a „franchising“. Subjekty, které tento systém využívají, se zabývají především přímým prodejem svých produktů (se kterým je MLM velmi úzce spjat) prostřednictvím svých obchodních zástupců, mají více či méně podobné systémy přerozdělování provizí.

Hlavním rozdílem je, že tyto firmy na rozdíl od typických pyramidových firem opravdu prodávají nějaké produkty – vytvářejí určitou přidanou hodnotu, proto i když je způsob nabírání lidí podobný, ne-li zcela totožný s pyramidovou hrou, není v rozporu se zákonem. Veškeré peníze (nebo jejich drtivá většina), které se v systému pohybují, jsou vygenerovány prodejem firemních produktů – v našem případě realit. Je ovšem na zvážení nabízí-li se reality s centrálního registru MLM firmy, nebo si musí každý nový jedinec reality sám vyhledat.

Na rozdíl od „letadla“, kde peněžní prostředky plynou pouze ze vstupních poplatků osob, které „naletí“, a jejich peníze jsou následně přerozděleny mezi lidi výše v pomyslné hierarchii pyramidy. To, že firma fungující na bázi MLM prodává určité produkty – reality z centrálního registru, její smysl legalizuje i když se nám počínání těchto firem nemusí líbit a ostatní praktiky jsou obdobné, ne-li shodné jako u pyramidových her.

Hlavním cílem lidí zapojených do MLM v oblasti realit by měl být obchod s realitami, a to buď svépomocí či pomocí lidí, které do systému přivedou. Tito ochotníci za vstup do organizace zaplatí vstupní poplatek a zapojí se do sítě člověka, který ho do sítě připojil. Od oné chvíle mohou prodávat produkty, z nichž získávají oni a část provize lidé ve struktuře nad nimi. Stejně jako všichni ostatní mohou do systému přivádět nové lidi, z jejichž prodeje jim i lidem ve „větvi“ nad nimi podle stanoveného systému půjde část provize.

Cílem lidí ve vrcholovém MLM bývá sedět a „nedělat nic“, zatímco lidé v dolních liniích budou prodávat a vydělávat, a jim z toho půjdou peníze – tzv. pasivní příjem. A právě v tom je ona síla, onen motivační faktor, díky němuž se lidé nechávají přemluvit a vstupují do takových organizací.

U nás v oblasti realitního trhu se MLM postup zaměňuje za pravý franchising. Pravý franchising je běžný u řetězců KFC, McDonald's apod. Naše právní předpisy neznají obchodní

společnost, která se deklaruje jako „franchising“, proto jak jsem již uvedl, jde o jednotlivé dílčí a samostatné firmy pod různými obchodními názvy (různými IČ) vystupující pod jednou obchodní značkou.

4.5.1 Realitní firmy na bázi franchisingu, MLM

V ČR působí v oboru nemovitostí z řad těchto sítí (vybráno náhodně, bez bližšího záměru) např.:

Re/Max (140 licencí, v ČR pod touto obchodní značkou podniká lídr firma Prague Top Estates, s.r.o., IČ: 27177149 s uvedenými aktivy 26.512.000,-Kč celkem za rok 2008, rok 2009 nebyl zveřejněn zákonem povinný údaj³⁶).

Century 21 (40 licencí, v ČR pod touto obchodní značkou lídr firma Global Real Estate Company a.s. IČ: 2785227, zákonem daný povinný údaj - účetní uzávěrka a rozvaha nebyla zveřejněna po celou dobu existence firmy).

Mexx Reality (v ČR pod touto obchodní značkou podniká lídr firma MEXX Reality s.r.o., IČ: 48949485, uvedenými aktivy celkem 86.360.000,-Kč za rok 2009 – ostatní údaje kompletní - plní zákonem danou povinnost).

M&M reality holding (70 licencí, v ČR pod touto obchodní značkou podniká lídr firma M & M reality holding a.s. IČ: 27487768 s uvedenými aktivy celkem 113.338.000,-Kč za rok 2007, rok 2008 a 2009 nebyl zveřejněn zákonem povinný údaj).

Sting (v ČR pod touto obchodní značkou podniká lídr firma Realitní kancelář STING, s. r. o., IČ: 49678043 k dispozici je pouze výroční zpráva za rok 2008 uvádí aktiva celkem 165.420.000,-Kč, zákonem daná povinnost zveřejnění za rok 2009 nebyla splněna).

Jak jsem již uvedl, ve většině případů, nejsou jejich jednotlivé „pobočky“ sítě zpravidla pobočkou, tak jak je obecně bráno např. v bankovníctví, ale jde o jiný samostatný právní subjekt (jiná firma, jiné IČ), který jen vystupuje pod stejnou obchodní značkou. Pracovníci na takto deklarovaných pobočkách nejsou zaměstnanci, náklady takto zřízených poboček nejde do nákladů mateřské firmy. Takto vystupující realitní kanceláře, uvádějící nekompletní údaje, jsou členy sdružení a asociací, deklarující přijetí etických pravidel.

36 dle § 21a způsoby zveřejňování (účetní závěrky, auditu) dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (i na www.justice.cz).

Neříkám, že takto zřízené pobočky jsou v rozporu se zákonem, to nikoli, zákon toto jednání nezakazuje. Jen jde o chybné informování spotřebitelů – zákazníků, kdy se snaží vyvolat dojem velké firmy s velkým počtem poboček a velkým obratem.

4.5.2 Obrat realitních kancelářů

Některé realitní společnosti uvádějí: „*Zobchodujeme nemovitosti s ročním obratem přesahujícím 12 miliard Kč.*“³⁷ Neznám, podle jakého právního předpisu uvedené společnosti počítají „obrat“. Jestli obrat počítají z tržní nebo ceny obvyklé předmětné nemovitostí, tak nejde o „obrat“ jak je obecně chápán uveden v platných právních předpisech.

Jak již bylo uvedeno, některé společnosti prezentují naprosto přesné a vysoké „obraty“, kde mi není znám původ těchto čísel. Obrat je z pohledu zákona definován dvěma zákony a to pokaždé odlišně, ale nikoli jak uvádí realitní kanceláře. Navíc, jak jsem již uvedl výše, účetní uzávěrky vypovídají úplně o jiných číslech, pokud vůbec jsou zákonem povinné údaje zveřejněny.

Obrat realitní kanceláře by to byl, kdyby nemovitost odkoupila sama realitní kancelář a následně nemovitost prodala jako faktický vlastník této nemovitosti, pokud jde pouze o realitní kancelář jako „prostředníka“ mezi prodávajícím a kupujícím, kdy není (a ani nemůže být) realitní kancelář účastníkem smluvního vztahu, nejde o obrat.

Obrat je dán dle níže uvedených právních předpisů:

Za první zákon o účetnictví³⁸ definuje v § 20 tzv. čistý obrat jako výši výnosů sníženou o prodejní slevy tzn., že obrat je úhrn částek na účtech účtové třídy 6.

Za druhé zákon o dani z přidané hodnoty – DPH³⁹ definuje v § 6 obrat jako výnosy za uskutečněná zdanitelná plnění s výjimkou plnění, která jsou od DPH osvobozená bez nároku na odpočet. Tato definice se týká osob, které vedou účetnictví. Pro osoby, které vedou daňovou evidenci, je obrat z hlediska DPH definován jako příjmy za uskutečněná plnění s výjimkou plnění, kterou jsou osvobozená bez nároku na odpočet.

37 publikování nezjištěno, [cit. 2010-22-12] dostupné z <http://www.mmreality.cz/cs/>

38 Zákon č. 563/1991 Sb., *zákon o účetnictví*, ve znění pozdějších předpisů.

39 Zákon č. 235/2004 Sb., *zákon o DPH*, ve znění pozdějších předpisů

Kromě výše uvedených definice se používá i pojem obrat účtu nebo obrat strany účtu. Je to hodnota, která představuje součet všech zaúčtovaných položek na příslušnou stranu účtu (má dáti nebo dal) za příslušné období. Do obratu se nezapočítává počáteční zůstatek.

Samozřejmě existuje i obrat z ekonomického hlediska - znamená množství finančních prostředků přijatých ekonomickým subjektem za konkrétní období (účetní období). Například, u obchodníka, je to souhrn toho, co zákazníci zaplatili za zboží, které si u něj koupili. V některých kontextech se též označuje jako tržba či výnos. Nejčastěji se mluví o denním, kvartálním nebo ročním obratu. Anglický termín „turnover” se v tomto smyslu používá v Evropě. V USA se tak označuje obrátkovost. Souvislost se ziskem a náklady (zjednodušeně):
$$\text{obrat} = \text{zisk} + \text{náklady}.$$

Tímto výše uvedeným a chybným informováním ze strany realitních kanceláří dochází podle mne ke klamání spotřebitele a zcela neetickému chování. Uvedené údaje při jejich prezentaci jsou v rozporu s platnými právními předpisy, o čemž musí jejich právní poradce bezpochyby vědět. Je rozpor mezi zjistitelnými (ověřenými) informacemi a listinnými podklady vedených u rejstříkového soudu.⁴⁰ Tyto rozdíly a nesprávné informování klientů náš právní řád nepovoluje, a měl by ze strany kontrolních orgánů vyžadovat sjednání nápravy, a pokud nedojde k nápravě, tak stanovit správní delikt a udělit pokutu. Veřejná prezentace jakékoli firmy nesmí být klamavá, neúplná nebo lživá, praxe je ovšem úplně jiná.

Veškeré výše uvedené údaje o firmě jsou volně přístupné u rejstříkového soudu, který je přístupný i přes webové rozhraní a to pro širokou veřejnost, kde jsou (nebo spíše by měly být) aktuální listiny – např. účetní závěrka – rozvahy, výroční zprávy. Zde si znalý klient může ověřit finanční sílu společnosti. Jsou zde aktiva a pasiva, a zda se zakládá na pravdě to co firma o sobě tvrdí. Zákon firmám ukládá povinnost zasílat na rejstříkový soud příslušné doklady, ale firmy ji s ledovým klidem neplní, státní orgány nekontrolují a nepostihují. Již tady je značný náznak toho, jak se eticky či neeticky chovají mnohé realitní kanceláře i když mají zavedené etické kodexy. Podle mého názoru jde zcela o nepochopení principů etického chování v realitní činnosti. Pokud jsem narazil při svém průzkumu na realitní kancelář, která si plní své zákonem dané povinnosti (viz např. výše v seznamu) šlo vždy o výjimku nežli běžné zjištění.

40 *Sbírka listin* [cit. 2010-22-12] dostupné z <http://www.justice.cz>

Horší je ovšem dohledat na stránkách samotné realitní kanceláře základní povinné informace o firmě (název firmy, IČ, sídlo firmy, jednatele atd.), ale i to se postupem doby zlepšuje.

4.6 Nezávislost realitní kanceláře

Pokud se zaměřím na posouzení nezávislosti realitních kanceláří, zdali lze opravdu považovat realitní kancelář za nezávislou, partnerskou apod. tak opětovně musím čerpat z výše uvedeného nařízení Komise EU. Nezávislost realitní kanceláře je rozhodné pro zavedení či převzetí etických pravidel v rámci jedné firmy a jejich následná kontrola.

Nezávislým subjektem je ten, který nevlastní jiné subjekty z 25 % a více procent a ani není jinými subjekty vlastněn z 25 % a více procent.

Partnerským podnikem jsou podniky, které nejsou propojeny a mezi nimiž platí, že:

- podnik vlastní sám nebo společně s jedním či více propojenými podniky 25 % a více procent (ovšem ne v rozsahu, který patří do vymezení propojeného podniku) základního kapitálu nebo hlasovacích práv druhého podniku nebo
- podnik je částečně vlastněn druhým subjektem, a to v rozsahu 25 % a více procent (ovšem ne v rozsahu, který patří do vymezení propojeného podniku) základního kapitálu nebo hlasovacích práv.

Podniky, u nichž propojení nemusí znamenat partnerství podniků pro účely výpočtu velikosti kritérium 25 a více % pro partnerství podniků ovšem vždy neplatí. Pokud jsou investory daného podniku subjekty z níže uvedeného seznamu a zároveň tyto investoři nejsou jednotlivě ani společně propojeni (viz propojené podniky níže), pak se daný podnik považuje za podnik nezávislý. Vymezení investorů, kterých se tento speciální režim týká:

- veřejné investiční společnosti, společnosti rizikového kapitálu, jednotlivci či skupiny jednotlivců provozující běžnou činnost spojenou s investováním rizikového kapitálu, které investují vlastní kapitál do nekótovaných podniků, za předpokladu, že celkové investice tohoto kapitálu do stejného podniku nepřekročí 1.250.000,- EUR,
- univerzity nebo nezisková výzkumná střediska,
- institucionální investoři včetně fondů pro regionální rozvoj,

- samostatné místní orgány s ročním rozpočtem nižším než 10 milionů EUR a s méně než 5.000 obyvatel.

Specifikum propojení podniku s veřejnými subjekty je pokud 25 % nebo více procent základního kapitálu nebo hlasovacích práv přímo nebo nepřímo ovládají veřejné subjekty (a to počítáno souhrnně za všechny, nikoli jednotlivě za každý zapojený veřejný subjekt), pak je podnik automaticky považován za velký podnik. Výjimku představuje pouze zapojení veřejných subjektů z výše uvedeného seznamu (tj. veřejné investiční společnosti, univerzity, samostatné místní orgány s ročním rozpočtem nižším než 10 milionů EUR a s méně než 5 000 obyvateli a další - viz předchozí odstavec).

4.7 Správa a údržba nemovitostí – specifické činnosti v realitách

Jedna z činností realitní kanceláře krom klasické činnosti – zprostředkování nákupu a prodeje, může být i správa svěřených nemovitostí. Mezi realitními kancelářemi lze nalézt soukromé firmy, které mohou být vnitřně členěné na různé druhy – oddělení, divize a jedno může být i správa nemovitostí.

Základní činností správce nemovitostí, ať už spravuje domy bytové nebo nebytové, je vždy zajistit nerušený provoz nemovitosti tak, aby za její pronájem mohlo být požadováno co nejvyšší možné nájemné, a aby tak nemovitost přinášela vlastníkově co nejvyšší zisk. U bytových domů i přes snahu využít maximálně možnou hranici nájmu ovšem nelze o zisku mluvit. Nájem stěží pokryje náklady na nutnou údržbu.

Samotní vlastníci nemovitostí a především těch nových to nemají vůbec jednoduché, na své náklady většinou vybudují infrastrukturu, v nezastavěné (rozvojové) zóně obce a tu bezplatně předávají správcům infrastruktury. Jedná se o vodovod, kanalizaci, plyn, komunikaci apod. Jedná se o přežitek z dob minulých. Jak je možné, že jsem jako investor povinen někomu něco předat bezplatně, co jsem musel na své náklady vybudovat, abych to směl využívat a ještě platil za vodné, stočné apod. Následně správce připojuje na zřízenou síť další osoby za úplaty.

Většina realitních kanceláří – jako správců se u nás zaměřuje pouze na vybírání nájemného a poskytování základních služeb spojených s nájmem, to je na zajištění běžného provozu nemovitosti. Samotné rozšíření těchto služeb spočívá v úklidu společných prostor,

úklid sněhu ze střechy domu, úklid přilehlé komunikace (i přes změnu příslušné legislativy – zákona o pozemních komunikacích⁴¹) což už je nad rámec běžné správcovské činnosti.

Většina realitních kanceláří se dále snaží správcovství nemovitostí zhodnotit danou nemovitost investicemi, a to tak, že např. u prodávané nemovitosti využijí k dalšímu podnikání všechny volné doposud nevyužívané prostory, kdy musí dojít ke změně užívání a to samotnou změnou užívání (nedochází ke stavebním úpravám). Nebo tzv. rekolaudací (novým povolovacím řízením – možné stavební úpravy, změna užívání apod.).

V zásadě vždy záleží na právním vztahu – smlouvě mezi správcem nemovitosti a vlastníkem nemovitosti, kde si upřesní práva a povinnosti ze smlouvy plynoucí. Vlastníci si dříve často neuvědomovali, jak je důležité dát správci nemovitosti jistotu dlouhodobého obchodního vztahu. Čím menší jistotu bude správce mít, tím méně vlastní podnikatelské iniciativy v rozvoji nemovitosti lze od něho očekávat.

Zdárným příkladem takto krátkodobě uzavřené správcovské smlouvy, jsou nové bytové domy, kdy prvotní správu, zpravidla po dobu záruční doby, realizuje sama realitní kancelář zprostředkující převod vlastnických práv k bytové jednotce či sama stavební firma. Správcovská činnost je pouze tedy řádově 3 (až 5 let). Po dobu záruky je vlastníkům smluvně znemožněno založení společenství vlastníků a výměnu správce (uvedeno v nabývacích smlouvách k bytovým jednotkám). Až po skončení záruční doby umožní tyto smlouvy založení společenství vlastníků, které si poté hledá nového správce, který řeší většinou nekvalitně odvedenou práci a „zamaskované“ vady při správě nemovitostí, kdy předchozí prvotní správce, spolupracující se stavebníkem. Zpravidla kryje stavebníkem odvedenou práci a neinvestuje do nutného rozvoje, neodstraňuje drobné zjištěné vady. Není to pravidlo, ale z praxe se setkávám pouze s tím, když není něco v pořádku a postupuje se nestandardně. O etickém přístupu v této realitní oblasti nelze také uvažovat.

Následně nově založené sdružení ovšem z neznalosti opět uzavírají pouze krátkodobé smlouvy. Po této prvotní době (záruční době) jsou mnohdy nové nemovitosti v horším stavu než starší nemovitosti obdobného charakteru, kdy se na správě podílí odborná firma např. již 10

41 § 9 odst. 4 ve spojení s § 46 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., *zákon o pozemních komunikacích*, ve znění pozdějších předpisů a § 41 vyhlášky č. 104/1997 Sb., *kteou se provádí zákon o pozemních komunikacích*, ve znění pozdějších předpisů

rokem. Řešením je osvěta a lepší smluvní úpravy možného vypovězení smlouvy o správě, nežli smlouvu samotnou uzavírat na krátkou dobu.

Cena za správcovské služby se většinou odvíjí od vlastního vybraného nájemného, tím pádem má správce zájem na nejvyšším vybraném nájemném. Správce bude zainteresován na výnosu z domu, což je pro něho určitým stimulačním faktorem. Podle obecných zkušeností z okolních zemí se odměna správce může pohybovat v rozmezí 6 až 15 % z čistého nájemného, a to podle výnosu z domu (u nás doposud přes značné podhodnocení nájemného není možné provést plošně).

Záleží také, na základě jaké smlouvy vzniká právní vztah mezi správcem nemovitostí a vlastníkem nemovitosti např. smlouvou příkazní, nebo komisionářskou, smlouvy o dílo.

V rámci správy nemovitostí jsou zajišťované tyto základní úkony:

- v oblasti provozních vztahu - vlastník a nájemce,
- v oblasti technické,
- v oblasti ekonomické se jedná o,
- v oblasti právních vztahu – obecného zmocnění.

4.8 Asociace realitních kanceláří ČR

4.8.1 Obecné informace o ARK ČR – základní etické principy

Asociace realitních kanceláří České republiky⁴² (dále jen „ARK ČR“) byla založena jako občanské sdružení několika realitními kancelářemi a vznikla: 22. 08. 1991, IČO: 41196716, Adresa sídla: 140 00 Praha 4, Na Chodovci 2880/3. Dle údajů na své webové prezentaci ARK ČR se uvádí, že je: „*Největší profesní sdružení odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v České republice.*“⁴³ V dnešní době má okolo 200 svých členů a je členem zahraničního mezinárodní federace. Proto uvádím toto sdružení jako výchozí sdružení zavádějící etické principy - etické chování.

Důvody, které vedly prvotní členy k založení ARK ČR:

- 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,

⁴² publikování nezjištěno, [cit. 2010-28-12] dostupné z <http://www.arkcr.cz/>

⁴³ 22.10.2009, [cit. 2010-28-12] dostupné z http://www.arkcr.cz/?c_id=1

- vytvořit sdružení, které by postupně svou činností získávalo autoritu – povědomí v rámci ČR, včetně potřebných kontaktů na obdobné organizace v zahraničí.

Samozřejmě jedním s prioritních cílů existence ARK ČR je také vypracování a schválení právních předpisů upravujících realitní činnost tj., návrh zákona o činnosti realitních kanceláří a návrh novely zákona o živnostenském podnikání.

Podrobnější znění návrhu zákonů jsem ovšem nedohledal, tak nemohu nabídnout právní rozbor zmiňovaných návrhů, ale z prezentace lze očekávat, že tyto úkoly směřují k tomu, aby byly dány stimuly k novelizaci živnostenského zákona případně k samostatné právní úpravě. Podmínkou pro vstup na realitní trh by bylo prokázání „profesní způsobilosti“ a „morální bezúhonnosti“. Stručně řečeno, sdružení se snaží prosadit zavedení licencí v realitní činnosti, což uvádí jako východisko ke zlepšení situace na realitním trhu nejen z hlediska obchodního, ale i etického.

Z tiskových zpráv uvedených na prezentačním a informačním webu ARK ČR uvádím doslovnou citaci článku, který shrnuje přístupy ARK ČR k jiným sdružením a své činnosti:

„V souvislosti s ohlášeným založením nového profesního sdružení realitních kanceláří můžete používat následující citace: „Asociace realitních kanceláří České republiky vítá každou snahu o zlepšení podmínek na realitním trhu. Založení dalšího sdružení však vidíme jako zbytečné tříštění sil,“ „Nevím, co konkrétně vede zakladatele k ustavení nového sdružení. Pokud mají cíle obdobné s cíli Asociace realitních kanceláří České republiky, pak bych chtěl upozornit, že ARK ČR je na trhu 19 let a je otevřena všem slušným, profesionálním realitním kancelářím. Nezáleží přitom, zda se jedná o malé, či velké subjekty. Pokud mají cíle odlišné, pak mě opravdu zajímá, jaké asi tak mohou být.“ Prezident Asociace realitních kanceláří ČR Jaroslav Novotný V souvislosti s tím, že deklarovanou ambicí nového subjektu je vytvořit garanční fond, který by odškodňoval klienty za případné ztráty: „Garanční fond by měl smysl, až když by shromáždil miliony, ale spíše desítky milionů korun. Na to jsme slabí i my, natož sdružení o pár členech, kteří budou platit po tisícovce ročně.“ Generální sekretář ARK ČR Jan Borůvka V souvislosti s kritikou zakladatelů nového subjektu, že členství v ARK ČR je drahé: „Upozorňuji, že náš roční členský poplatek je dvacet tisíc korun, nikoli čtyřicet, jak se někdo snaží podsouvat. Sedm a půl tisíce jednorázově při vstupu podle mě není příliš. A co se týče povinného školení, všichni spíš terčem kritiky je spíš časová náročnost než cena 9700 korun.“

Generální sekretář ARK ČR Jan Borůvka Cílem Asociace realitních kanceláří je vytvářet podmínky pro řádné fungování realitního trhu. ARK se dlouhodobě snaží dosáhnout toho, aby realitní činnost nebyla pouhou volnou živností, kterou může vykonávat každý laik. „Naším cílem je, aby realitní zprostředkovatelé byli povinně licencovaní. To by pročistilo trh a následně pomohlo zvýšit důvěru zákazníků.“ Prezident Asociace realitních kanceláří ČR Jaroslav Novotný.⁴⁴

Výše uvedený citovaný článek poukazuje na to, co lze podle mého názoru u obdobných sdružení očekávat, a to proč taková a obdobná soukromá sdružení vznikají. Pomineme-li deklarovaný povinný členský příspěvek 20tis u cca 200 členů a další příjmy sdružení. Osobně nevím, jestli je vůči členům přijatá hodnota odpovídající jak uvádí stanovy ARK ČR.⁴⁵ Domnívám se, že jde o velmi lukrativní „obchod“. Sdružení by nemělo být ze své povahy založeno za účelem podnikání, nejde o obchodní společnost. Snaha ARK ČR o omezení volného trhu tím, že se jim nelíbí vznik jiných soukromých sdružení, s odkazem na své dlouhodobé trvání, není věcně správná, ze strany sdružení jde o ochranu trhu pro své zájmy.

Vznik garančního fondu, jenž navrhuje ARK ČR, nepovažuji také za správné řešení. Podle mne je lepším řešením odpovídající profesní pojistka odpovědnosti, jež by garantovala klientům členů sdružení, že případná škoda bude uhrazena z pojištění garantované sdružením (analogie ČAK, ČKA, ČKAIT apod.).

Podle mého úsudku je dobře, že členství je dobrovolné a nikoli povinné. Snaha sdružení vyvolat dojem u občanů, že pouze člen jejich sdružení je tím správným a proškoleným profesionálem a např. jiný realitní makléř s dlouholetou praxí, nebo advokát není odborníkem v oblasti realitního trhu je zcela proti podmínkám volného trhu.

4.8.2 Etický kodex ARK ČR

Znění etického kodexu je celkově převzat z webové stránky ARK ČR v tomto znění:⁴⁶

Etický kodex realitního makléře člena Asociace realitních kanceláří České republiky.

⁴⁴ 13.10.2009, [cit. 2010-28-12] dostupné z http://www.arkcr.cz/?c_id=1097

⁴⁵ Stanovy ARK ČR 06.11.2009 [cit. 2010-28-12] dostupné z http://www.arkcr.cz/?c_id=1108, stanovy ARK ČR jsou součástí přílohy č. 2

⁴⁶ Etický kodex 06.11.2009, [cit. 2010-28-12] dostupné z http://www.arkcr.cz/?c_id=1108

Motto: „Cokoliv, co nechceš, aby jiní činili tobě, nečiň ty jim.“⁴⁷

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

⁴⁷ Převzato z obecné zásady - Správně "Co nechceš, aby ti jiní činili, nečiň ty jim." (Bible, Tob 4,15) a také "Jak chcete, aby lidé jednali s vámi, tak jednejte vy s nimi." (Bible, Lk 6,31), „Člověk se nemá vůči druhým chovat způsobem, který je mu samému proti mysli. To je jádro vši morálky. Všechno ostatní plyne ze sobecké žádostivosti.“ (Mahábhárata. Anuśāsana parva, 113,8)

4.8.3 Dílčí shrnutí etického kodexu ARK ČR

Výše uvedený etický kodex je obecně přijímán a brán jako model pro ostatní etické kodexy jiných sdružení a samostatných realitních kanceláří, protože byl první v realitní činnosti u nás. Z tohoto důvodu ho zde podrobuji hlubšímu rozboru.

Sama ARK ČR o sobě tvrdí, že je největší profesní sdružení odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v ČR. Na našem trhu jsou sdružení, které mají dohledatelných více členů než ARK ČR, proto se toto tvrzení nezakládá na objektivní skutečnosti.

Jako příklad rozšířené úpravy pro své členy zavedla ARK ČR nutnost certifikace svých členů podle norem jakosti ISO. V praxi to znamená, že členské realitní kanceláře budou muset mít do tří let nejméně jednoho makléře s platným certifikátem odborné způsobilosti jako certifikovanou osobu. Výjimku z certifikace budou mít jen firmy, které se zabývají výlučně správou nemovitostí. Nejde tedy o implementaci etických pravidel spíše o zdokonalení profesní zdatnosti u minimálně jednoho realitního makléře.

Po základním rozboru můžu vytknout níže uvedené body, které se opakují i u jiných uvedených etických kodexů uvedených v této diplomové práci.

Jako prvotní a zásadní nesoulad s vymahatelným právem uvádím naprosto jeho obecné ustanovení. Přímě v tomto etickém kodexu není zřejmý postih za případné porušení a případnou kompenzaci poškozeným klientům realitní kanceláře, která je členem ARK ČR. Náhrada škody je možná jen podle zákona bez ohledu na etický kodex, nejde o zlepšení postavení klienta – občana. Případný postih za porušení etického kodexu je uveden až ve stanovách⁴⁸ ARK ČR, kde je postih upraven přímo v článku 32 Sankce a jedná se o napomenutí, dále pokuta až do výše 50.000,- Kč (splatná na účet ARK ČR). V případě že pokuta nebude dostačující, může dojít k vyloučení člena z ARK ČR.

Jiná sankce nebo zadostiučinění pro poškozeného klienta jsem nedohledal. Není uvedeno, že by ARK ČR držela záruku nad svými členy a i bez konkrétního právního titulu (bez písemné smlouvy mezi klientem a ARK ČR, ale na základě např. veřejného příslibu) vyplácela kompenzaci za své členy v případě prokázání porušení etického kodexu, tj. přímo poškozeným

48 Stanovy sdružení 06.11.2009 [cit. 2010-28-12] dostupné z http://www.arkcr.cz/?c_id=1108

klientům z požadované výše uvedené kompenzace člena sdružení vůči sdružení, popřípadě z pojištění sdružení.

Po prostudování stanov ARK ČR, kterou jsou jediným závazným dokumentem sdružení, jsem narazil na další obecné ustanovení, které nejsou pro klienta člena sdružující výhodnější než u jiné obecné realitní kanceláře. Jako příklad uvádím deklarované pojištění člena dle článku 21 stanov bodu „21.7.7. mít uzavřenu pojistnou smlouvu na rizika vyplývající z realitní činnosti.“⁴⁹ Není uvedeno v jaké výši je pojistka povinná a tím by měl klient realitní kanceláře sdružené v ARK ČR určitou „jistotu“ jako je např. u notářů, advokátů, architektů apod., kdy je stanovena jejich základní pojistka (v určité výši) již v důsledku členství v profesní komoře (při uhrazení členského příspěvku, který mnohdy nižší než členský příspěvek u sdružení ARK ČR). Možná je tomu i u ARK ČR, kdy samotné členství ve sdružení deklaruje u členů základní pojištění v určité výši a ve stanovách je pojištění nad rámec základního pojištění plynoucí ze členství ve sdružení a je na dobrovolnosti každého člena, ale tuto informaci jsem nikde nedohledal a osobně o tomto pochybuji.

Z výše uvedeného plyne, že sice člen se může pojistit (o své vůli), ale na minimální částku dle svého uvážení (např. jen na 100.000,-Kč). Vzhledem k možné výši vzniklé škody, která může být i v řádů milionů je obecná pojistka zcela nekonkrétní a není povinná.

Podle mne by bylo nutné a pro klienty by bylo zajímavější, aby obdobné sdružení postupovali ve věci jako opravdu profesní organizace a z pozice svého postavení na trhu jako určitý „lídr“ vyjednali nejlepší pojištění svých členů. Základní pojištění by bylo hrazeno z členského příspěvku (ať už je v jakékoli výši) tím by byla určitá jistota pro klienty, že jejich škoda bude uhrazena a to buď samotným členem, nebo samotným sdružením, pokud člen zanikne, nebo se nebude mít k placení.

Neochota některých realitních makléřů vstoupit do tohoto či jiného sdružení, za současných podmínek, které nejsou výhodné ani pro jejich klienty, je zcela pochopitelná. Samotné členství ve sdružení nezajistí zavedení etických principů a jejich realitní činnost může být na daleko lepší úrovni. Samotné členství nenese žádné prokazatelné výhody.

Myslím si, že pouze zavedením hmatatelných výhod (základní pojištění, bezplatné školení apod.) a komplexním začleněním etických principů do realitní činnosti a jejich uvedení v praxi,

49 Stanovy sdružení 06.11.2009 [cit. 2010-28-12] dostupné z http://www.arkcr.cz/?c_id=1108

nikoli pouze sepsáním etického kodexu, lze docílit toho, aby bylo sdružení pro realitní makléře zajímavější, než jít cestou prosazování omezení volného trhu a mít pouze jedno povinné profesní sdružení.

Po prověrce vybraných členů sdružení jsem opět shledal nesrovnalosti v jejich veřejné prezentaci na jejich dílčích firemních webech a listinami ve sbírce listin u rejstříkových soudů dostupných z www.justice.cz. Nebyl dodržen zákon u členů těchto sdružení, jež zavedly etické kodexy a deklarují o sobě, že jsou firmou, jež zavedla etické principy. Jde opět o nepochopení zavedení etických principů, kdy by měla realitní kancelář konat tak, aby dodržovala veškeré jí dané povinnosti a především povinnosti dané platnými zákony. Navíc dnes už každá realitní kancelář má právního poradce (právníka, advokáta), který musí vědět o tom, že dochází k porušování zákona.

4.9 Realitní komora České republiky - RKČR

4.9.1 Obecné informace o RKČR – základní etické principy

Realitní komora České republiky⁵⁰ je další profesní sdružení odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v ČR. Realitní komora České republiky o.s., IČO: 26556804, vznikla 25. 5. 2009 (dále jen „RKČR“), zakládajícími členy jsou realitními kanceláři a samostatní realitní makléři z celé ČR. Roční členský příspěvek je stanoven u fyzické osoby na 600,- Kč a u právnické osoby na 1.200,- Kč. V případě vážného porušení podmínek zejména daný statutem⁵¹ RKČR lze vyloučit člena rozhodnutím příslušného orgánu sdružení či z důvodů stanovených v usnesení prezidia, lze člena ze sdružení vyloučit. Rozhodnutí se smí učinit pouze na základě jednomyslného souhlasu ostatních „zakládajících“ členů, tj. ostatní řádní členové nemají rovnocenné rozhodovací právo, dle tohoto bodu stanov (článek 11 odst. 3 a 4).

Cílem RKČR je:

- sdružení realitních makléřů, kteří vykonávají svou činnost na území ČR,
- prosazení legislativních opatření v oblasti správy a užívání bytového fondu v ČR,

⁵⁰ publikování nezjištěno, [cit. 2010-28-12] dostupné z <http://www.arkcr.cz/>

⁵¹ Stanovy publikování neuvedeno [cit. 2010-28-12] dostupný z http://www.realitnikomora.cz/attachments/048_Stany_4-10-2010.pdf, stanovy jsou uvedeny v příloze č.3.

- poskytování odborných služeb členům sdružení za účelem podpory jejich vzájemné spolupráce.

Posláním RKČR je⁵²:

- *prosazování a ochraňování zájmů realitních makléřů, především podpora volného pohybu makléřů, zúžení konkurenčních doložek a úplné zrušení rozhodčích doložek ve smlouvách,*
- *prosazování zájmů klientů, jejich ochrana před riziky nevýhodných smluv a férové a exklusivní zastupování v obchodování s nemovitostmi,*
- *zavedení právního rámce licencování realitní činnosti,*
- *sdružení podnikatelů profesně a profesionálně blízkých,*
- *organizace průběžného vzdělávání a zvyšování kvalifikace.*

4.9.2 Etický kodex RKČR

Znění etického kodexu je celkově obdobný jako u předchozího sdružení (webové stránky ARK ČR) a je v tomto znění⁵³:

1. Člen Realitní komory České republiky svým vystupováním vždy jedná ve prospěch Realitní komory České republiky, kterou reprezentuje.
2. Člen Realitní komory České republiky jedná při své činnosti vždy kvalifikovaným způsobem, čestně, v souladu s dobrými mravy, stanovami Realitní komory České republiky a platnými právními normami České republiky.
3. Člen Realitní komory České republiky jedná vždy v zájmu klienta a hájí práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílů z důvodů rasových, náboženských, národnostních, ani politických.
4. Člen Realitní komory České republiky chrání důvěrné informace poskytnuté klientem, nebo informace, které se při jednání s klientem dozví, a to i po ukončení spolupráce.
5. Člen Realitní komory České republiky jedná vždy tak, aby nezneužil svého postavení v neprospěch svého klienta.
6. Člen Realitní komory České republiky je povinen zachovat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech, a to i po jejich ukončení. Povinnosti mlčenlivosti

⁵² publikování nezjištěno, [cit. 2010-28-12] dostupné z <http://www.realitnikomora.cz/index.php>

⁵³ Etický kodex 06.11.2009, [cit. 2010-30-12] dostupné z <http://www.realitnikomora.cz/index.php>

založené tímto etickým kodexem může realitního makléře zprostit orgán komory a to jen podle stanov.

- 7. Člen Realitní komory České republiky spolupracuje s ostatními členy, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci vždy respektuje zásady profesní etiky, dobré spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.*
- 8. Člen Realitní komory České republiky nerealizuje obchodní nabídky svoje vlastní nebo nabídky členů své rodiny nebo osob blízkých, pokud s touto skutečností neseznámí klienta a své obchodní partnery.*
- 9. Člen Realitní komory České republiky se neustále vzdělává a zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.*

4.9.3 Dílčí shrnutí etického kodexu RKČR

Etický kodex je v svém důsledku na etiku v realitní činnosti obdobný jako předchozí etický kodex.

Po prostudování stanov RKČR dále uvádím, že se omezení rozhodovací pravomoci řádných členů ukazuje v článku 4, kde jsou změny statutu a změny ve volbě orgánů atd. možné pouze zase jednohlasným odsouhlasením „zakládajících“ členů, kde nelze „demokratickým“ způsobem změnit důležité změny stanov a tím volby orgánů společnosti, např. Výkonná rada, která je volena na deset let. Nelze změnit vůli většiny na řádné valné hromadě rozhodnutí zakládajících členů (a to stačí, aby nesouhlasil jeden ze zakládajících členů). Tito zakládající členové si nadále pevně hlídají rozhodovací pravomoc v RKČR.

Je proto na zvážení a úsudek každého, zda je tato RKČR plně nezávislým a demokraticky rozhodujícím profesním sdružením, nebo sdružením pod „nadvládou“ zakládajících členů, které jsem ovšem na jejich prezentaci nedohledal. Nelze podle mne hovořit o plně nezávislém profesním sdružení (ale o klasickou „obchodní firmu“, kterou řídí ten, kdo ji založil, pokud ji neprodá nebo nezanikne). RKČR má v důsledku nízkých členských příspěvků řádově nejvíce členů, které dle jejich veřejného seznamu cca 245 členů z větší části jde o fyzické osoby.

Dalším zajímavým zjištěním u tohoto sdružení je, že se snaží o odstranění „rozhodčích doložek“ a tím alternativní postup v řešení sporu dle rozhodčího řízení⁵⁴ ve smlouvách členů sdružení mezi realitní kanceláří a klientem a přitom samo dle článku 13 řešení sporu ve svých

54 Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů

stanovách tyto řeší pouze formou „mediace“ což vychází z rozhodčího řízení, navíc není znám „Mediační řád“ RKČR, což například v rozhodčím řízení je nutností a je proto rozhodčí řízení transparentnější než uvedená mediace, jinak by byla v rozporu s uvedeným zákonem o rozhodčím řízení.

Samotná mediace není upravena samostatným zákonem (vychází ze zákona o rozhodčím řízení). Jde obecně pouze o dohodu sporných stran - vyjednání dohody dle stanovených podmínek RKČR (které mi nejsou známy).

Jde o sdružení, které nemohu doporučit pro jejich „nedemokratické“ chování a právně sporné formulace.

4.10 Česká komora realitních kanceláří - ČKRK

4.10.1 Obecné informace o ČKRK – základní etické principy

Česká komora realitních kanceláří o.s., IČO: 72021080, Adresa sídla: Národní obrany 10, 160 00 Praha 6 (Česká komora realitních kanceláří nedohledána v seznamu občanských sdružení z roku 2008 vedených u MVČR⁵⁵, založeno sdružení až v roce 2009, dále jen „ČKRK“⁵⁶).

Toto profesní sdružení je založeno za obdobných principů jako předchozí prvně uvedené sdružení. Členem ČKRK může být pouze právnická osoba. Členský příspěvek je 15.000,- Kč a neplatí se žádný vstupní poplatek, sankce za porušení vůči sdružení jsou napomenutí, pokuta do výše 100.000,- Kč, návrh na vyloučení Valné hromadě (obdobu viz předchozí sdružení).

ČKRK šla v úpravě svých podmínek pro členy i do úpravy doporučeného sazebníku činnosti realitní kanceláře.⁵⁷ Při samotné tvorbě a uplatňování případného postihu za nedodržení tohoto doporučeného ceníku by však ČKRK narazila na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2007, čj. 5 As 55/2006 – 145 (dále jen „NSS“), který analogicky upravoval „výkonový a honorářový řád Česká komory architektů“, kdy se tato profesní komora snažila upravit jednotnou cenu výkonů architektů a tím zamezit volné hospodářské soutěži.

Tento rozsudek NSS jednoznačně určuje, jak lze v této věci postupovat, aniž by byl postup v rozporu s platným právním řádem ČR. NSS ve věci konstatoval: „že každé jednotlivé

55 Ministerstvo vnitra České republiky dostupné z <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/rady/sdruzeni/sdruz044.html>
56 06.11.2009, [cit. 2010-30-12] dostupné z <http://www.ckrk.cz/>

57 *Sazebník služeb* publikování nezjištěno, [cit. 2010-30-12] dostupné z <http://www.ckrk.cz/cz/ke-stazeni/SazebnikSluzebCKRK.pdf>, plné znění v příloze č. 4

*schválení a vydání Výkonového a honorářového řádu je samostatným úkonem způsobilým narušit hospodářskou soutěž.*⁵⁸

Vydání ceníku je samostatným úkonem ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zákona o ochraně hospodářské soutěže⁵⁹ a jako takové – za splnění dalších podmínek - odůvodňuje uložení pokuty podle § 22 odst. 2 zákona o ochraně hospodářské soutěže a to samostatně, bez ohledu na jakékoli věcné odůvodnění. Udělení pokuty ze strany Úřadu na ochranu hospodářské soutěže (dále jen „ÚOHS“) byla nakonec zrušena. Ze strany ČKRK vyžadovat dodržování uvedeného doporučeného „sazebníku služeb“ po svých členech je sice možné, ale nelze je za nedodržování sankcionovat. Dodržování ceníku je tedy jen na dobrovolnosti členů sdružení.

4.10.2 Etický kodex ČKRK

ČKRK jako sdružení subjektů poskytujících zprostředkovatelské a konzultační služby, zakládající členové hledali vhodné sdružení, to však nenašli a proto založili vlastní, jedná se o jedny z „prestižních hráčů“ na našem realitním trhu. ČKRK přijala níže uvedený Etický kodex⁶⁰:

- 1. Realitní kancelář vykonává svoji činnost s odbornou péčí, v souladu s dobrými mravy, právním řádem a obchodní etikou tak, aby klienti Realitní kanceláře nebyli uvedeni v omyl a neutrpěli jakoukoli majetkovou či nemajetkovou újmu.*
- 2. Realitní kancelář hájí zájmy svých klientů a současně se chová spravedlivě ve vztahu ke všem účastníkům obchodu. Realitní kancelář nezneužívá svého postavení v neprospěch klienta.*
- 3. Realitní kancelář uvádí při prezentaci svých Služeb a při nabídce nemovitostí pravdivé a úplné informace. Vědomé uvádění zavádějících informací, vynechání závažných skutečností nebo nepravdivých tvrzení je zakázáno.*
- 4. Realitní kancelář se vždy zavazuje uvádět pravdivé údaje o ceně nabízené nemovitosti. V případě, že provize Realitní kanceláře v ceně není obsažena, je Realitní kancelář povinna zájemce o nemovitost o výši provize pravdivě informovat.*

58 rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.9.2007, čj. 5 As 55/2006 – 145

59 Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů

60 Etický kodex 01.08.2008, [cit. 2010-30-12] dostupné z <http://www.ckrk.cz/cz/ke-stazeni/eticky-kodex-CKRK.doc>

5. Realitní kancelář nesmí nabízet nemovitosti, aniž by předem obdržela souhlas od jejich vlastníků či osob oprávněných k jejich prodeji. Realitní kancelář při poskytování svých Služeb vždy informuje všechny zúčastněné strany daného realitního obchodu, kterou stranu zastupuje.
6. Za účelem ochrany práv zúčastněných stran realitního obchodu a z důvodu právní jistoty stran uzavírá Realitní kancelář se svými klienty smlouvu, aby nebylo pochyb ohledně vzájemných práv a povinností souvisejících s realitním obchodem.
7. Realitní kancelář nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit či poskytnout jakékoliv třetí osobě důvěrné, běžně nedostupné informace poskytnuté klientem, a to ani po ukončení spolupráce, vyjma případů, kdy je takové poskytnutí vyžadováno zákonem nebo příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi.
8. Realitní kancelář průběžně školí své zaměstnance a zástupce tak, aby se zdokonaľovali ve všech oblastech realitní činnosti a zvyšovala se jejich odbornost a kvalifikace.
9. Realitní kancelář spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci úmyslně nepoškozuje spolupracujícího realitního makléře, respektuje zásady rovné spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
10. Realitní kancelář se zavazuje zdržet se všech forem nekalé soutěže a prohlašuje, že se zavazuje proti všem formám nekalé soutěže jiných účastníků trhu, jako je např. klamavá reklama, klamavé označení výrobků nebo služeb, parazitování na pověsti jiného soutěžitele, aktivně vystupovat.

4.10.3 Dílčí shrnutí etického kodexu ČKRRK

Etický kodex je v svém důsledku na etiku v realitní činnosti obdobný jako předchozí etické kodexy, jde o dokument bez patřičné právní opory. Bohužel i členové tohoto sdružení nemají své zákonem dané povinnosti u rejstříkového soudu v naprostém pořádku. Např. realitní kancelář ČS firma N.R.E., s.r.o. (IČO:27087859 se sídlem: Praha 1, Nové Město, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00) nemá vloženy dokumenty od roku 2005 (prověřováno 23.12.2010 na www.justice.cz).

4.11 Asociace investorů a realitních kanceláří (AFIRE)

Hlavním cílem této asociace AFIRE⁶¹ je opět zvýšení prestiže realitních makléřů a realitních kanceláří působící na našem trhu v ČR. Za tímto účelem AFIRE vytváří referenční listinu realitních makléřů, kde každý ze členů asociace má možnost zveřejnit informace o svém realitním makléři, který u něj pracoval.

Jde především o evidenci makléřů - lidí, kteří předávají informace a jinak neodborně nebo úmyslně poškozují klienty, kteří využijí jejich služeb. Tímto vzniká tlak na makléře, kteří pracují na trhu realit, a jde o snahu ke zvýšení úrovně poskytovaných služeb realitními kancelářemi v ČR. Do jaké míry zde nebude pranýřován makléř, který poukázal na nekalé praktiky realitní kanceláře (svého zaměstnavatele) je na zvážení a o případné pomluvě může rozhodnout nezávislý soud. Osobně se nedomnívám, že je tento způsob zcela objektivní a po právní stránce v pořádku a nejedná se o případnou „pomluvu“, což by posoudily orgány činné v trestním řízení.

Rozsah činnosti sdružení se dále zaměřuje dle stanov sdružení AFIRE⁶²:

- *zpracovávání a propagace legislativních opatření a koncepcí v oblasti privatizace, výstavby, údržby a užívání bytového fondu v České republice a v oblasti regulace podmínek podnikání realitních kanceláří,*
- *uplatňování kvalifikovaných připomínek k územním plánům měst a obcí,*
- *ochrana životního prostředí,*
- *pořádání školení a vzdělávacích akcí,*
- *budování informačních databází, provoz informačních internetových stánků a serverů a poskytování dalších servisních služeb členům sdružení, které napomáhají dosažení základních cílů sdružení výše uvedených,*
- *podpora sociálního bydlení.*

Další obdobné profesní sdružení (namátkový výběr)⁶³:

- Realitní Asociace RAA, vznik: 16. 12. 2004, IČO:26983460, Adresa: Uherské Hradiště, Nádražní 30.

61 publikace neuvedena, [cit. 2010-31-12] dostupné z <http://www.afire.cz/asociace.php>

62 publikace neuvedena, [cit. 2010-31-12] dostupné z <http://www.afire.cz/asociace.php>

63 Ministerstvo vnitra České republiky publikace neuvedena [cit. 2011-01-15] dostupné z <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/rady/sdruzeni/>

- REALITNÍ INSTITUT o.s., vznik: 14. 01. 2008, IČO:22687882, Adresa: Lysá nad Labem, Dobrovského sady 34/2.

4.12 Shrnutí etických principů – základních pilířů pro etiku v realitní činnosti

V této kapitole čtyři popisují samotný vznik realitních kanceláří a to jak nezávislého samotného realitního makléře (fyzické osoby – podnikatele), tak založení obchodní společnosti, franchising, MLM. Uvádím jednotlivé zjištěné pochybení při prezentaci těchto firem a to i přes to, že mají mnohdy vypracované etické kodexy, mají ve svých řadách právního poradce (firemního právníka, advokáta). Zavedením etického kodexu by mělo být vyvrcholením zavádění etických principů ve firmě a nikoli jediný dokument pouze takto nazvaný. Uvádím vybrané sdružení a princip sdružování v profesních sdruženích – komorách a asociacích, které si dali za úkol zkvalitnit realitní trh, a do jisté míry možná omezit přístup nekvalitních realitních makléřů na trh. Snaha spočívá v prosazení legislativního omezení a zprísnění pro získání živnostenského oprávnění pro výkon této profese, a tím zkvalitnění podnikatelské etiky v realitní činnosti, jejíž jsou lídrem právě realitní kanceláře potažmo sdružení, které realitní kanceláře (makléře) sdružují.

Návrhy případných legislativních kroků v paragrafovém znění, které lze začlenit do závazných právních předpisů, jsem však nikde nedohledal, proto jsem podrobil hlubšímu etickému a právnímu rozboru platné předpisy v těchto firmách a sdruženích uvedených na webových prezentacích či dostupných oficiálních rejstříků. Vše jsem porovnal s běžnou realitní praxí, platnou legislativou ČR, rozsudky soudů ČR (judikaturou).

Jak jsem již několikrát uvedl domnívám se, že snaha o závazné začlenění etického kodexu do realitní činnosti na našem trhu je důvodná, ale doposud provedené kroky popsané výše jsou nedostačující a velice nedůsledné, ne-li úplně bezvýznamné z důvodů nepochopení začlenění etických principů do podnikové struktury a etického vystupování firmy na veřejnost. Nemusí jít zrovna o právně závazné principy, ale o zlepšení podnikatelského klimatu v realitní činnosti. Vše mi připadá podle zdárného českého přísloví: „Aby se vlk nažral a koza zůstala celá.“

Samotné zavádění etických principů a především etických kodexů (etických řádů), tak jak jsou nyní zaváděny a obecně deklarovány, neručí žádnému potenciálnímu klientovi – občanovi, že pokud se obrátí na realitní kancelář, kde je etický kodex zaveden, že se firma

chová eticky, dodržuje veškeré zákony a bude chráněn na svých právech lépe, nežli mu dává dosavadní legislativa ČR. Právní ochrana je zcela stejná, bez ohledu na deklarovaný etický kodex, který bohužel nelze brát nyní ani jako „veřejný příslib.“ V případě porušení etických pravidel – etického kodexu, je u realitních kanceláří začleněných pod profesním sdružením jen vůči sdružení, tj. výkon případných sankcí (exekuce), se vztahuje na člena vůči sdružení a nikoli realitní kanceláře vůči klientovi, tj. klient neobdrží žádné zadostiučinění nad rámec smluvních či zákonem daných práv – odškodnění. Etický kodex je po právní stránce velice neurčitý. Navíc není závazný ani pro sdružení. Závazný dokument pro sdružení jsou stanovy (základní právní dokument sdružení).

Navíc s praxe je obvyklé, že se musí vždy poškozený klient obrátit na obecný soud a domáhat se svých práv soudní cestou, mimosoudní dohoda není možná. Přičemž na základě nyní používaných smluvních vztahů mezi klientem a realitním makléřem jsou práva klienta vždy znevýhodněna a daná především smluvním vztahem. Etický kodex musí být součástí smluvního vztahu, pokud nebude součástí smluvního vztahu mezi realitním makléřem (realitní kanceláří) a klientem, a to včetně přesnějších formulací, je nevymahatelný. Především by mělo jít o stanovení sankcí vůči realitnímu makléři (realitní kanceláři) za porušení etického kodexu (smluvních ujednání). Bez stanovení sankcí nelze porušení etického kodexu účinně vymáhat. Navíc málokterý klient má vnitřní sílu jít do soudu s tím, že důkazní břemeno by bylo na jeho straně, a jak má klient prokázat porušení „etických pravidel“, která jsou neurčitá? Vždy jde o subjektivní názor jedince, a ten může být odlišný. Existují soudní rozhodnutí na „porušení dobrých mravů“ dle ustanovení občanského popřípadě obchodního zákoníků, ale i zde nejde o rozhodování zcela běžné.

Uvedením etického kodexu v právním předpisu je zdoluhavý proces a s ohledem na běžnou praxi nedodržování již zákonem daných povinností u realitních kanceláří nevím, zdali by byl účinným nástrojem jak zavést etická pravidla v realitní činnosti.

5 Právní služby realitní kanceláře

Jak jsem již uvedl, právní služby u nás smí nabízet pouze advokát, nikoli realitní kancelář. Jedinou výjimkou je splnění ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů. Pokud vykonává zaměstnanec i s právním vzděláním „právní služby“ smí je poskytovat pouze pro svého zaměstnavatele tj., smí poskytovat právní služby osobě, k níž je

v pracovněprávním nebo pracovním vztahu, pokud je poskytování právních služeb součástí jeho povinností vyplývajících z tohoto pracovněprávního vztahu. Nesmí jít o poskytování právních služeb třetí osobě – klientovi realitní kanceláře, to zákon o poskytování právních služeb (zákon o advokacii) neumožňuje.

5.1 Činnost realitní kanceláře z pohledu etiky

Realitní kanceláře mají významnou úlohu při poskytování realitních služeb a tím mají významný vliv na formování etiky v realitní činnosti.

Realitní kanceláře se zabývají nejčastěji touto činností:

- prodejem, pronájmem,
- ostatní doprovodné služby,
- správou nemovitostí.

Z toho plynou základní smluvní služby a navazující dokumenty - klasické zprostředkování koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí. Další částí je správa nemovitostí a ostatní související služby jako např. oceňování nemovitostí, marketingové studie a prognózy, služby spojené s problematikou převodu nemovitostí, technické služby (inženýrská a projektová činnost), pojistné smlouvy a stavební spoření, jiná obchodní činnost, likvidátorská činnost.

Realitní kanceláře stanovují také prodejní ceny, poněvadž je velmi problematické v dnešní době stanovit správnou cenu, mezi požadavkem klienta a reálnou prodejní cenou. Seriózní kancelář nejprve provede analýzu situace na trhu, zváží technický stav nemovitosti, posoudí celkovou cenu. Od prodejní ceny se pak odvíjí i výše provize. Ta je nejčastější ve výši 5%. U pronájmu se považují za přiměřené provizní sazby ve výši 1 až 2 měsíčních nájmu, ale domnívám se, že i zde je možnost pro jiný výpočet platby s ohledem na samotnou činnost realitní kanceláře. Realitní kanceláře dělí zakázku na tyto cykly:

Nábor zakázky:

- vstupní prohlídku nemovitosti,
- sepsání zprostředkovatelské smlouvy (klient – realitní kancelář),
- posouzení reálné tržní ceny – stanovení ceny,
- převzetí podkladu potřebných k prodeji od klienta.

Příprava zakázky:

- prověření podkladu předaných klientem z běžně dostupných zdrojů,
- zpracování textových a grafických výstupu (podklady pro inzerci).

Realizace zakázky:

- organizací prohlídky nemovitosti,
- průběžnou komunikací s klientem,
- blokací nabídky nemovitosti,
- přípravou podkladu pro kupní smlouvu nebo smlouvu jí obdobnou,
- asistencí u kupní smlouvy sepsané k takovému úkonu oprávněnou osobou,
- vypořádání kupní ceny,
- doručování smluv na katastrální úřad, pokud je tak sjednáno.

5.2 Základní smlouvy realitní kanceláře

5.2.1 Smlouva o zprostředkování

Od uzavřených smluv se odvíjí o možné smluvní ujednání o „etické“ a právní ochraně klienta. Právní úpravu smlouvy o zprostředkování se nachází v § 642 a násl. ObchZ. Tato smlouva se uzavírá mezi dvěma osobami, zprostředkovatelem a klientem. Zprostředkovatel se zavazuje, že bude vyvíjet činnost směřující k tomu, aby zájemce – klient měl příležitost uzavřít určitou smlouvu s třetí osobou. Zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli úplatu. Tato smlouva nemusí být uzavřena písemně, jde o jednorázovou činnost.

Pro splnění závazku vyplývajícího pro zprostředkovatele ze zprostředkovatelské smlouvy není rozhodující, zda klient předpokládanou smlouvu skutečně uzavřel.

Klient by měl být opatrný před uzavřením této většinou „formulářové“ smlouvy, hlavně co se týká její písemné podoby, mnohé realitní kanceláře požadují provizi bez ohledu na to, zda byla nemovitost koupena nebo pronajata za jejich přičinění. Berou za směrodatné pouze to, že seznámily klienta s danou nemovitostí, a to i po dobu několika let od provedené prohlídky, jenž je spojená s podpisem smlouvy o zprostředkování.

Jsou podepisovány tzv. „formulářové“ smlouvy, bez možnosti změn smluvního ujednání ze strany klienta. Jako příklad „nestandardní“ smlouvy o zprostředkování uvádím posuzovanou

smlouvu z mého archivu od realitní kanceláře firmy DVL s.r.o.⁶⁴ viz příloha č. 6 této diplomové práce.

Vzorový příklad uvedené typové smlouvy uvádí běžné praktiky realitních kanceláří. Ke vzorové smlouvě lze říci, že je napsaná podle obchodního zákoníku, což je pro fyzickou osobu nepodnikatele vždy nevýhodnější. Navíc se případný spor ze smlouvy bude řešit v rozhodčím řízení (tj. mimo soudy obecné, což taky nemusí být pro dotčenou osobu výhodné - poněvadž realitní kancelář je pro tu jmenovanou rozhodčí společnost⁶⁵ a klient se nemusí domoci svých práv.

Smlouva je sepsána na 1/2 roku s opakováním (pokud ji žadatel nevypoví) a trvá s tím, že zájemce nesmí poskytnout údaje o nájmu třetí osobě, nesmí s jinou realitní kanceláří či samostatně uzavřít nájem těchto prostor a to do dvou let i po ukončení platnosti této smlouvy, jinak musí provizi a smluvní pokutu uhradit atd.

Při posuzování platnosti či neplatnosti této smlouvy bylo rozhodující použití obecně závazné podmínky z fakultativních obchodů (Obchodněprávní vztahy na základě písemné dohody stran). Dohoda o volbě obchodního zákoníku je však neplatná, pokud směřuje ke zhoršení právního postavení toho účastníka smlouvy, který není podnikatelem (což bylo zde použito, poněvadž ve smlouvě není klient jako podnikatel, ale je uvedeno „nesprávně“ RČ⁶⁶). V případě, že se smluvní strany dohodly, že se jejich právní vztah bude řídit obchodním zákoníkem, zůstává stále v platnosti právní úprava „spotřebitelských smluv“ v občanském zákoníku, která navzdory jakýmkoliv úmluvám smluvních stran chrání tu smluvní stranu, která je spotřebitelem – klientem odebírající službu.

Spotřebitelská smlouva není zvláštní typ smlouvy. Spotřebitelskou smlouvou může být v zásadě kterýkoliv typ smlouvy tj. i typ zprostředkovatelské „formulářové“ smlouvy.

Úprava spotřebitelských smluv omezuje princip smluvní svobody v tom směru, že stanoví určitý minimální standard ochrany spotřebitele s tím, že jakékoliv ujednání, které narušuje tento minimální standard ochrany, je stiženo relativní neplatností. Relativní neplatnost znamená, že

64 DVL, s.r.o., IČO:60738812, Sídlo: Brno, Měříčkova 77, Den zápisu v OR:30.01.1995

65 Petr Knötig *Sjednucující právní názor Nejvyššího soudu týkající se rozhodčího řízení* 12.05.2011 [cit. 2011-05-13] dostupné z http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS_new/ns_web.nsf/web/Proverejnostamedia~Tiskovezpravy

66 jde o nakládání s citlivými osobními údaji, k nimž předmětná realitní kancelář nemá pověření či povolení od ÚOOS dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů

takové ujednání se považuje za platné, pokud se spotřebitel nedovolá (většinou u soudu) jeho neplatnosti, ale pozor zde nerozhoduje o sporu soud, ale podnikající firma – jako zvolený rozhodce a tím není jistota právní ochrany na straně klienta. Nový plánovaný občanský zákoník již formulářové smlouvy nepodporuje.

5.2.2 Nepojmenovaná smlouva - exkluzivní smlouva

Většina zavedených kanceláří uzavírá pouze výhradní tzv. exkluzivní zprostředkovatelské smlouvy. Jsou to smlouvy, kterými klient zmocňuje kancelář k výhradnímu zastoupení ve věci prodeje uvedené nemovitosti. Tzn., že klient pověří prodejem své nemovitosti pouze jedinou realitní kancelář. Existuje názor, že je tato varianta nejlepší, ale osobně se nedomnívám, že prospívá zdravé obchodní konkurenci. Osobně klientům nedoporučuji uzavírat exkluzivní smlouvy z důvodu omezení konkurence mezi realitními makléři.

Exkluzivní smlouva musí mít náležitosti klasické smlouvy. K této smlouvě se dokládají zpravidla ověřené kopie nabývacích titulů k nemovitosti a dalších rozhodných dokladů od nemovitosti.

5.2.3 Nepojmenovaná smlouva - rezervační smlouva na nemovitost

Je uzavírána, pokud je nemovitost teprve ve výstavbě, nebo klient kupuje nemovitost sice už dokončenou, ale musí ještě projednat možnosti financování. Nebo potencionálně kupující nemá ještě stoprocentní jistotu, že právě tuto nemovitost odkoupí a požaduje, aby ji realitní kancelář dále nenabízela, uzavře kancelář s tímto klientem tzv. rezervační smlouvu.

Rezervační smlouva je právním institutem, který není v žádném právním předpise přímo typově určen – jde tedy zase o smlouvu nepojmenovanou.⁶⁷

Pozor na to, kdo je v této smlouvě uveden jako smluvní strana, pokud je to realitní kancelář (která není zplnomocněna k tomuto právnímu úkonu na základě ověřené plné moci od majitele), jde o právní akt zcela nadbytečný, poněvadž realitní kancelář nemůže „omezovat“ či nakládat s majetkem prodávajícího bez právního titulu.

Je s podivem, že drtivá většina realitních kanceláří (bez příslušného oprávnění) tuto smlouvu mezi realitní kanceláří a potencionálním kupujícím uzavírá a dokonce pod sankcí propadnutí svěřené jistiny (rezervační zálohy).

⁶⁷ Podle § 51 zákon. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Rezervační smlouva pokud je uzavřena s oprávněnou smluvní stranou se uzavírá na dobu určitou – obvykle 14 – 30 dnu, po které má kupující výlučné právo na uzavření dalších smluvních dokumentu, 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 za účasti znalce.

Rezervační poplatek se obvykle skládá na účet realitní kanceláře. Z důvodu již v této práci uvedených, bych doporučil složit rezervační poplatek do notářské nebo advokátní úschovy. Strany si ve smlouvě vymezují i důvody ukončení smlouvy a vrácení rezervačního poplatku.

Zpravidla je v případě ukončení této smlouvy ze strany prodávajícího rezervační poplatek vrácen, pokud odstoupí „kupující“, rezervační poplatek propadá realitní kanceláři.

Ve své realitní a právní praxi jsem se setkal s tím, že realitní kancelář měla uzavřený větší počet rezervačních smluv a pouze vyčkávala, jak a kdo smlouvu o koupi uzavře, nebo od koupě odstoupí. Když byla smlouva uzavřena relativně brzo s prvním klientem, a nikdo jiný neodstoupil od uzavření kupní smlouvy, realitní kancelář rezervační poplatek vrátila. Pokud ovšem někdo odstoupil dříve, poplatek propadl realitní kanceláři a to i tehdy, když byl další čekatel na koupi předmětné nemovitosti.

Jedná se zcela o neetické chování, které je ovšem v našich podmínkách běžné, a navíc nejsou porušovány smluvní podmínky plynoucí z rezervační smlouvy, tj. je toto jednání v souladu se zákonem. Podle mne se jedná o úkon zcela v rozporu s dobrými mravy a v případě prokázání takového jednání, by měla realitní kancelář propadnuté provize vrátit, ale dle známé právní citace „kde není žalobce, není soudce“ se tak běžně děje. Navíc mi není zcela jasné, jak lze rezervační smlouvu uplatnit u nemovitosti, jenž je poskytována přes více realitních makléřů a nejde o výhradní zastoupení.

5.3 Smlouva mezi prodávajícím a kupujícím

Do této kategorie by měla patřit i výše uvedená smlouva rezervační, ale z praxe se tomu tak neděje z výše uvedeného důvodu. Realitní kancelář neposkytuje propadlé rezervační poplatky majitelům nemovitosti, i když se jedná o jejich nemovitost.

5.3.1 Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Tato smlouva se podepisuje v případě, že již je znám potenciaální klient - kupující a jen se většinou čeká na vyřízení peněžních transakcí – získání hypotéky. V těchto případech se pro potřeby financování uzavírá smlouva o smlouvě budoucí kupní⁶⁸.

I zde je důležité, kdo je uveden jako účastník smlouvy, setkal jsem se i se smlouvou, kdy byla jako účastník smlouvy realitní kancelář, bez patřičného pověření od oprávněného majitele nemovitosti. Budoucí kupující zpravidla skládá nevratnou kauci ve výši min. 10% z kupní ceny, pro případ, že by kupující bezdůvodně odmítl podepsat smlouvu kupní. Mnozí renomovaní právníci mají o účinnosti smlouvy o budoucí smlouvě pochybnosti, zda je a do jaké míry právně závazná. Nevratná kauce je jedinou hmatatelnou pojistkou pro to, aby byla smlouva kupní řádně podepsána.

5.3.2 Kupní smlouva

Sepsání kupní smlouvy (smlouvy o převodu vlastnického práva) je základním smluvním typem v realitní činnosti. Náležitosti kupní smlouvy jsou rozhodné pro případné další plnění ze smlouvy a nelze je nikterak podcenit. Každá smlouva je totiž jiná, vyskytuje se celá škála okolností, které jsou individuální pro každý případ. Z hlediska bezproblémového průběhu je nejlépe zadat sepsání kupní smlouvy notáři či advokátovi. Ten také nese za správnost veškeré garance. Navíc může sám ověřit podpisy na smlouvě.

Bagatelizování kupních smluv je velmi problematické v případě možného sporu, kdy smlouva určité náležitosti neřeší a účastníci smlouvy jsou poté bez náležité právní ochrany, poněvadž není vše uvedeno v zákoně. Poměrně jednodušší je způsob, když je koupě nemovitosti financována z nezávislých zdrojů, popřípadě z úvěru, kdy se ručí jinou nemovitostí. Nejběžnější a tím i složitější je to, že samotná nemovitost je vlivem koupě zatížena zástavní smlouvou ve prospěch poskytovatele financí.

V praxi může dojít, že je nemovitost hrazena v hotovosti, a to při podpisu kupní smlouvy, pak se riziko zmaření obchodu podstatně snižuje, ale zvyšuje se riziko, že nedojde k převodu

68 § 289 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

vlastnického práva. Samotným podpisem kupní smlouvy nedochází k převodu vlastnického práva, to přechází až změnou vlastníka zápisem v katastru nemovitostí.

Při platbě v hotovosti je nutné tomuto riziku předejít tím, že se peněžní prostředky vloží do úschovy (advokátovi, notáři, bance). K vyplacení peněz z této úschovy je možné přistoupit až po předložení aktuálního výpisu z katastru nemovitostí (zpravidla se nechává ještě pozastávka na uhrazení daně z převodu nemovitostí). Nutné také zohlednit platnou právní úpravu na převod bezhotovostní platby v max. výši 15.000,- EUR.⁶⁹

5.3.3 Dohoda o převodu členských práv a povinností k bytu

Jedná se o smlouvu, jež není obchodním zákoníkem upravena jako typový smluvní typ, a jde opět o smlouvu nepojmenovanou. Z toho důvodu je možné se v praxi setkat s různými hlavičkami předmětné dohody, např. „Dohoda o převodu členství v bytovém družstvu“, „Dohoda o převodu členského podílu v bytovém družstvu“ apod.

Ve skutečnosti jde tedy o převod členského podílu (převod práv a povinností družstevníka). Základním v praxi uvedeným problémem je, že převod členských práv a povinností nemusí být dle názoru NS ČR⁷⁰ uzavřena v písemné podobě, dohoda musí být jen písemně oznámena družstvu. Převod členských práv a povinností nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

Mezi další nejčastější chyby vyskytující se v dohodách o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu patří ustanovení o tom, že převodce převádí na nabyvatele nájemní právo ke konkrétnímu bytu. Ve skutečnosti převádí pouze právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, a to za podmínek uvedených ve stanovách bytového družstva. Účastník smlouvy není totiž pronajímatel – vlastník nemovitosti.

Převod členských práv a povinností může být bezplatný či za úplatu (cena je sjednána dohodou bez vlivu na právní předpis – právní předpis neupravuje).

69 Zákon č. 253/2008 Sb., *Zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu*, ve znění pozdějších předpisů.

70 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. ledna 2001, sp. zn. 29 Cdo 225/2001, v němž je uvedeno, že: „ústně uzavřená dohoda bude (při splnění náležitostí stanovených pro ni zákonem) platná, nebude však účinná až do oznámení jejího uzavření družstvu, pak účinnost takové dohody je vázána na její písemné oznámení družstvu způsobem popsaným v § 230 obchodního zákoníku.“

5.3.4 Pronájem bytu či nebytového prostoru

Obdobně jako u předchozích bodů se postupuje i v případě pronájmu nemovitosti. Zde se doporučuje věnovat zvýšenou pozornost obsahu nájemní smlouvy, neboť se uzavírá na období, které nebývá u bytu a rodinných domů delší pěti let (zpravidla jeden rok).

U smluv na delší období je nutné zahrnout i vývoj ceny – inflaci. Je nutné taky důkladně smluvně ošetřit, co se stane při ukončení nájemní smlouvy – vyklizení bytu bez bytové náhrady.

Setkávám se také s tím, že mnozí pronajímatelé z řad právnických osob smluvně zakazují, aby si nájemce zapsal trvalé bydliště v pronajatém bytě – tento úkon je v rozporu se zákonem. Přes písemný nesouhlas od právnické osoby se lze k bytu přihlásit trvalým bydlištěm. Tento úkon je možný pouze u bytů ve vlastnictví fyzických osob. Proto je nutné tuto variantu smluvně ošetřit, popřípadě uzavřít smlouvu podnájemní, kde tato varianta (nahlášení trvalého bydliště u vlastníka – právnické osoby) není možná. Tj. vzniká smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem a následně podnájemcem. Zpravidla se jedná o smlouvu se třemi účastníky podepsanou jeden den (pronajímatel a nájemce jsou spřízněné osoby – jeden jednatel).

Samostatným a obtížnějším pronájmem jsou nebytové prostory, poněvadž je důležité smluvně ošetřit, k jaké činnosti je nebytový prostor zkolaudován (jaký je zkolaudovaný provoz), tj. nesmí být provozována jiná činnost v daných prostorách. Na toto mnozí pronajímatelé a nájemci zapomínají. V tomto případě je možné ze strany stavebního úřadu udělit pokutu ve správním řízení.

Velký zájem o pronájmy bytů je způsoben, že dnes každý nedosáhne na vlastní financování hypotéky a pokud chce samostatně bydlet, nezbývá mu jiná varianta.

5.4 Ostatní související služby - smlouvy

5.4.1 Dohoda o úschově finančních prostředků

Doporučeným a snad dnes nejběžnějším způsobem úschovy peněžních prostředků je advokátní a notářská úschova. Vydání finančních prostředků je obvykle vázáno na předložení aktuálního výpisu z katastru nemovitostí. Advokátní a notářská úschova může být spojena s úhradou daně z převodu nemovitostí a to tak, že finanční částka je přímo zaslána na účet finančního úřadu, popřípadě je proplacena po předložení uhrazení daně z převodu nemovitostí prodávajícím. Kupující je ručitelem za daň z převodu nemovitosti, a pokud by nedošlo k úhradě ze strany prodávajícího, byl by povinen daň uhradit kupující.

Finanční prostředky jsou uloženy na speciálních účtech bankovních ústavů a jsou dle přání klienta úročeny. Advokátní úschova je levnější než notářská, je prováděna nestrannou a renomovanou advokátní kanceláří, popřípadě smluvně zajištěným advokátem. Důvodem proč je advokátní a notářská úschova vhodná je zamezení nakládání s finančními prostředky od doby podpisu smlouvy do nabytí vlastnictví (zápisem v katastru nemovitostí) jak jsem již uvedl.

5.4.2 Znalecké ocenění nemovitosti

V dnešní době není neobvyklé, že realitní kanceláře spolupracují se svým soudním znalcem, který vyhotoví znalecký posudek pro vyměření daně z převodu nemovitostí. Daň se platí vždy z ceny vyšší, tj. pokud je kupní cena vyšší než cena ve znaleckém posudku, tak dle ceny kupní. Pokud je cena vyšší ve znaleckém posudku, tak dle ceny obvyklé uvedené ve znaleckém posudku. Cena znaleckého posudku by měla být v režii realitní kanceláře, mnohdy se tak neděje a je požadována platba navíc.

5.4.3 Posouzení předmětné nemovitosti

Realitní kanceláře tuto službu nabízejí sporadicky. Posouzení předmětné nemovitosti co do stavebně technické stránky zpravidla nenabízejí, poněvadž je stavebně technický stav nemovitosti nezajímá a je tedy vždy na klientovi, aby si provedl vlastní odborné posouzení – přivolal si vlastního znalce. Vlastní posouzení stavebně technického stavu doporučuji i s ohledem na nestrannost vypracované zprávy o stavu nemovitosti. V tomto hledisku by neměl kupující šetřit a měl by být důkladně obeznámen se stavebně technickým stavem nemovitosti před samotnou koupí.

5.5 Shrnutí služeb realitní kanceláře

V této kapitole poukazuji především na právní náležitosti z praxe v realitním trhu a to uzavírání smluv, kde i zde lze dohledat chování velmi neetické, jak jsem uvedl výše. Většina smluv je tzv. formulářových, kdy se pouze doplňují základní iniciály a obsah smlouvy „nelze“ měnit, nelze se dohodnout na náležitostech smluvního vztahu. Klient většinou podepíše i takto mnohdy nevýhodnou smlouvu, protože se opravdu zajímá o předmětnou nemovitost a neuvědomuje si právní důsledky.

Jinou variantu ovšem klient nemá obzvlášť tehdy, jde-li o exklusivní zastoupení, kdy si nemůže pro prezentaci nemovitosti najít jinou realitní kancelář. Klient je tímto tlačěn do situace podepsat a seznámit se s nemovitostí, nebo nepodepsat a ztratit příležitost.

Samotné ostatní smlouvy kupní a jiné jsou již natolik běžné, že je dnes většinou sepisují osoby znalé, i když i nadále obsahují nekonkrétní a obecné ustanovení, o které se nelze v následném sporu opřít. Jde už ale jen o velmi malý počet sporných případů a většina realitních kanceláří při sepisování kupních smluv již spolupracují s advokáty.

6 Certifikovaný realitní makléř

6.1 Význam certifikace a etické principy

Dle dostupných informací lze význam certifikace shrnout do zkvalitnění profesních znalostí realitního makléře, nejde přímo o prosazení etických principů, ty samotné certifikace neukotví. Předpokládá se ovšem, že podmínky certifikace stanoví i jiné nároky, poněvadž certifikát bude nutné „dozorovat“ a nedokáží si osobně představit, že by certifikační orgán neodejmul certifikát při doзору plnění náležitostí certifikátu v případě neustálých oprávněných upozornění na neetické chování daného realitního makléře.

Dnešní klient si může vybírat z velkého počtu realitních kanceláří a uvedená „certifikace“ by měla být pouze vyčleněním a potencionálním zvýhodnění mezi konkurencí. Jde kromě referencí, začlenění do obchodních sítí či sdružení o využití certifikátu pro prokazování profesní odbornosti podle mezinárodní normy ČSN EN ISO/IEC 17024. Certifikace je dokladem odborné úrovně konkrétních makléřů. Nejde tedy o firemní oprávnění. V realitní kanceláři může být rozdílná úroveň pracovníků – vždy jde o jednotlivé makléře (fyzické osoby). Certifikát se musí každoročně za úplatu dozorovat certifikačním orgánem.⁷¹ Níže uvádím podmínky Certifikačního ústavu VŠE Praha (CÚ), jenž je účelovým pracovištěm Vysoké školy ekonomické v Praze.⁷²

6.2 Okruhy pro makléře - certifikace

Písemná zkouška pro certifikaci realitních makléřů zahrnuje testy z oblastí:

- právo v realitní činnosti,
- stavební minimum realitního makléře.

Ústní zkouška pro certifikaci realitních makléřů obsahuje otázky z oblastí:

- činnost a řízení realitní kanceláře,

⁷¹ Např. Certifikační ústav VŠE Praha (CÚ) účelovým pracovištěm Vysoké školy ekonomické v Praze

⁷² publikování nezjištěno, [cit. 2011-05-02] dostupné z <http://cu.vse.cz/certifikovany-realitni-makler>

- oceňování nemovitostí a realitní trh,
- praktické dovednosti pro činnost realitního makléře.

6.3 Požadavky na žadatele

Žadatel o certifikaci musí splňovat kvalifikační kritéria v oblastech:

- kvalifikace,
- praxe,
- osobní vlastnosti.

6.3.1 Kvalifikace a praxe realitního makléře

Žadatel o certifikaci ve specializaci **certifikovaný realitní makléř** musí mít:

- středoškolské vzdělání, 3 roky praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního vzdělávání, schváleného MŠMT, nebo
- vysokoškolské vzdělání, 1 rok praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního vzdělávání, schváleného MŠMT, nebo absolvováním vysokoškolského studia se zaměřením na činnost realitního makléře.

6.3.2 Požadované osobní vlastnosti a reference realitního makléře

Žadatel o certifikaci nesmí být nikdy trestán za majetkovou trestnou činnost či jiný s realitní činností související čin.

Žadatel musí prostřednictvím referencí či jiných obdobných dokladů prokázat spokojenost svých klientů s poskytovanými službami a tím svoji dostatečnou odbornou úroveň.

6.3.3 Doklady pro certifikaci

Žadatel o certifikaci předkládá spolu s přihláškou:

- doklad o absolvovaném vysokoškolském či středoškolském vzdělání,
- doklad o absolvování rekvalifikačního studia,
- kopii výpisu z rejstříku trestů ne starší jednoho měsíce,
- doklady o absolvované praxi – reference, potvrzení zaměstnavatele, prohlášení o praxi; doklady musí doložit požadovanou délku praxe a spokojenost klientů s poskytovanými službami,

- doklad o úhradě poplatku za certifikační zkoušku.

6.4 Shrnutí certifikace z pozice etiky v realitní činnosti

V této kapitole nastiňuji základní podmínky a předpoklady pro získání certifikace – „certifikovaný realitní makléř“, které není povinné. Mnohé realitní kanceláře si zajišťují certifikování svých realitních makléřů z důvodů zkvalitnění a odlišení od ostatních realitních kanceláří. Nejde sice o začlenění všech etických principů, jak popisuji v této práci, ani to nezabývá realitní kancelář jiných drobných prohřešků v podnikání. V certifikaci nacházím možné východisko z nepřehledné spleti různě kvalitně a odborně zdatných realitních makléřů, kteří se nyní objevují na trhu.

Pro srovnávání uvádím i praxi právní úpravy podnikání v oblasti realit v okolních zemích, kdy např. Slovenská republika zavedla to, že je tato živnost vázána (u nás volná) a např. v Rakousku jde o ještě větší regulaci trhu.

Stanovení podmínek na Slovensku v živnosti vázané je VŠ vzdělání, nebo případně středoškolské a 5 let praxe, v Rakousku je úprava širší, kdy žadatel musí mít VŠ vzdělání odborného zaměření a 1 rok praxe, nebo je vyžadováno alespoň vyšší vzdělání v daném oboru, 2 roky praxe a zkoušky způsobilosti k výkonu profese realitního makléře.

Nejde sice o certifikaci, ale certifikace by mohla být východisko pro osoby, které nesplní základní požadované vzdělání, a praxe atd. Pokud by jsme převzaly obdobný princip jako mají na Slovensku, bylo by možné tento certifikát dokládat jako splnění profesních předpokladů pro výkon realitního makléře.

7 Závěr

Závěrem bych chtěl nastínit, proč jsem si dané téma diplomové práce vybral. Vybral jsem si ho proto, že je mi blízké jak z pohledu absolventa právnické fakulty a současně pohledu studenta realitního inženýrství, ale také vzhledem ke své dosavadní praxi.

Cílem této diplomové práce bylo získání orientace v problematice etiky realitní činnosti. Na základě provedeného zjišťování jsem se seznámil s dnes platnými etickými pravidly v realitní činnosti, zohlednil jsem jejich nutnost a podmínky implementace etických principů do podnikání v oblasti realitního trhu, který tvoří základy etiky v realitní činnosti.

Seznámil jsem se s platnými právními předpisy, které vymezují trh s realitami po stránce právní, která úzce souvisí s celkovým etickým chováním realitního makléře. Uvádím zde principy podnikání na realitním trhu jako celku. Při provedeném průzkumu a seznamování jsem vycházel i z podnětů a záznamů ve vlastním archivu rozhodnutí o sporných smlouvách v oblasti realitního trhu.

Na základě provedeného průzkumu je u nás vnímána etika v realitní činnosti u sporných realitních makléřů pouze ve smyslu sepsání dokumentu etického chování (etický kodex), bez hlubšího začlenění etických principů a celkového etického chování. Etický kodex není samospasitelný a dnes nelze, aby se poškozený klient mohl na základě tohoto dokumentu dožadovat odškodnění či náhrady, jde o dokument bez právní opory, který je napsán velmi obecně, nebývá součástí smluvního ujednání a bez sankční doložky ho nelze účinně vymáhat.

Jediným možným a realizovaným východiskem či směrem se podle mne ukazuje pouze převzetí etických principů jako celku, tj. komplexní etické chování jednotlivých realitních makléřů, kdy inicializace musí přijít od nejmenšího článku v řetězci. Musí jít o motivaci jednotlivých realitních makléřů. Samotná realitní kancelář musí navíc také dodržovat závazné právní předpisy a řídit se radou svých právních poradců (právníků, advokátů), kteří i dnes často poukazují na dnešní nedodržování všech platných zákonů ze strany vedení realitních kanceláří. Myslím si, že je jen otázka času a lepší celkové osvěty, aby i drobné nesrovnalosti byly odstraněny a mohla se realitní kancelář zaštitit zavedeným funkčním etickým kodexem, který je dodržován, je úplný a závazný.

Dokáží si představit, že podmínkou získání živnostenského oprávnění by byla nutnost splnit základní podmínky uvedené při „certifikaci“ pokud nebudou žadatelé schopni doložit potřebné znalosti a vzdělání. Průběžná kontrola dodržování pravidel certifikace by byla dozorována certifikačním orgánem.

Jakákoli jiná snaha jak jsem jednotlivě uvedl ve shrnutí jednotlivých kapitol např. povinné členství realitního makléře ve sdružení či komoře nepovažuji za krok správným směrem. Dnešní sdružení jsou podle mne účelová a některá mojí podivné vnitřní předpisy vymykající se běžným zvyklostem demokratického řízení, jak je popsáno v předmětné kapitole. Prosazením povinného členství ve sdružení – komoře, by šlo podle mne o nadměrné zatížení trhu a zvýšení ceny po této službě, bez ohledu na kvalitu.

Závěrem lze říci, že veškerá dosavadní snaha vede k osvětě, ale zatím je pouze snahou nedostačující k tomu, aby byly přijaty patřičné legislativní kroky. Jednotlivé kroky jsou většinou nekoncepční, bez dlouhodobé strategie. Určitá změna možná nastane s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, který je nyní v legislativním schvalování.

Domnívám se, že by bylo také vhodné v živnostenském zákoně vymezit, kdo smí podnikat v oblasti realitního trhu. Šlo by o přesunutí této živnosti z oblasti živnosti volné – ohlašovací do živností vázané za stanovení povinných podmínek (viz Slovensko nebo Rakousko). Což by mohla být i např. následná certifikace, ale pouze od ústavů vysokých škol, nikoli sdružení, které nejsou tím správným garantem nezávislosti.

Na základě těchto prvních kroků, které je nutné legislativně upravit, lze poté v případě porušení daných kritérií odebrat oprávnění k podnikání a tím zamezit tomu, aby se závadová osoba pohybovala na realitním trhu.

Samotná etická pravidla nelze jednoznačně začlenit do legislativy, spíše jde o zakomponování do všeobecných obchodních podmínek realitního makléře, která budou smluvně závazná a pod sankcí vymahatelná. Domnívám se, že jinak by bylo dodržování etického kodexu zcela na vůli realitních makléřů. Snaha o zlepšení je viditelná, ale není stanoven jednotný postup ze strany realitních makléřů.

8 Seznam použitých zdrojů

současné i doporučená literatura k úpravě diplomové práce

- [1] CHAPMAN, R.A.(ED.) *ETIKA VE VEŘEJNÉ SLUŽBĚ PRO NOVÉ TISÍCILETÍ*. SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ, PRAHA 2003, ISBN 80-86429-14-8.
- [2] ČANÍK, P. A KOL.: *APLIKACE METOD A NÁSTROJŮ PODNIKATELSKÉ ETIKY V ČESKÉM PODNIKATELSKÉM PROSTŘEDÍ*. PRAHA 2006.

Etické kodexy realitních kanceláří.

- [3] Etický kodex ARK ČR + stanovy ARK ČR
- [4] Etický kodex RKČR + stanovy RKČR
- [5] Etický kodex ČKRK – stanovy RKČR

Ostatní použité zdroje.

- [6] <http://www.afire.cz>
- [7] <http://www.era-reality.cz>
- [8] <http://www.zahranicni-reality.com>
- [9] <http://www.lunarembassy.com>
- [10] <http://www.lunarembassy.cz>
- [11] <http://www.epravo.cz/top/clanky>
- [12] <http://www.mesec.cz/clanky>
- [13] <http://www.mmreality.cz/cs>
- [14] <http://www.justice.cz>
- [15] <http://www.arkcr.cz>
- [16] <http://www.realitnikomora.cz>
- [17] <http://www.mvcr.cz>
- [18] <http://www.ckrk.cz>
- [19] <http://cu.vse.cz>
- [20] <http://www.globalreporting.org>
- [21] <http://www.bvqi.cz>
- [22] <http://www.accountability.org.uk>
- [23] <http://www.zcechmed.cz>

Ostatní právní předpisy:

- [24] Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon,
- [25] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- [26] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
- [27] Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce,
- [28] Zákon č.253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu,
- [29] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
- [30] Vyhláška č. 26/2007 Sb.,
- [31] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,

Dále uvádím i přehled soudních rozhodnutí (judikatury) z kterých vycházím.

- [32] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2009 sp.zn. 33 Cdo 1682/2007
- [33] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2008, sp. zn. 25 Cdo 861/2006
- [34] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2009 sp.zn. 28 Cdo 4813/2007
- [35] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. března 2010 sp.zn. 28 Cdo 3418/2009
- [36] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. června 2010 sp.zn. 28 Cdo 1073/2010
- [37] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. června 2010 sp.zn.28 Cdo 1073/2010
- [38] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2005 sp.zn. 4 Tz 116/2005
- [39] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2004 sp.zn. 33 Odo 330/2002
- [40] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. září 2007, čj. 5 As 55/2006 – 145
- [41] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2006 sp.zn. 33 Odo 934/2004
- [42] Rozsudek Nejvyššího soudu CR ze dne 3. ledna 2001, sp. zn. 29 Cdo 225/2001

Další zdroj

- [43] vlastní archiv rozhodnutí a sporných posuzovaných smluv z oblasti realitní činnosti

9 Přílohy

Příloha č. 1. - Nástroje BE a CSR a jejich výhody či nevýhody

Aplikace metod a nástrojů podnikatelské etiky
v českém podnikatelském prostředí



PŘEHLED NÁSTROJŮ BE A CSR

NÁSTROJ BE A CSR	VÝHODY	NEVÝHODY
Etické kodexy a další interní dokumenty	+ eliminuje nežádoucí praktiky; + zlepšuje reputaci firmy na veřejnosti i u zákazníků; + objasňuje politiku firmy v morálně problematických otázkách, definuje akceptovatelné a neakceptovatelné jednání (korupce, úplatky, zneužívání pravomocí apod.); + zjednodušuje zavádění inovací; + pozitivně motivuje zaměstnance posílením jejich vědomí, že pracují v etickém prostředí s jasnými pravidly, která platí pro všechny bez výjimky; + podnik jeho prostřednictvím dává najevo hodnoty, v rámci nichž se snaží fungovat; + zabraňuje nadřizovaným zneužívat svého postavení vůči ostatním zaměstnancům; + poskytuje základní rámec pro implementaci etického programu.	- diskutabilní zůstává otázka, nakolik užitečný je etický kodex u malých podniků a drobných podnikatelů s pevnou firemní kulturou fungující převážně na základě neformálních vztahů¹⁰⁰; - RIZIKO: nebezpečí, že pokud není brán jako akční nástroj etického programu, stává se „prázdným dokumentem“, slohovým cvičením, které postrádá svůj nejsilnější atribut - autentičnost; - RIZIKO: přespříliš obecně zpracovaný etický kodex „nepostihuje etické problémy, kterými se musí organizace skutečně zabývat“ (Bláha, J., 2003:113); - RIZIKO: přespřílišná a do detailu zpracovaná kodifikace a vytváření norem s sebou nese riziko ztráty užitného charakteru kodifikovaných pravidel (jde o nebezpečí, které je však spojeno s kodifikací jakýchkoliv jiných norem).
Etický a sociální audit	+ analýza a hodnocení účinnosti jednotlivých metod a nástrojů etického programu; + analýza morálky a sociálního klimatu v podniku; + zvýšení transparentnosti; + kontrola moci v podniku; + podchyzení rozsahu morálních konfliktů v organizaci a následná možnost jejich eliminace; + zmapování naplňování jednotné firemní strategie z hlediska hodnot v organizaci.	- časová náročnost; - finanční náročnost; - oproti finančním typům auditů neexistují pevně definované etalony, tzn. zřízení míry srovnání mezi podniky či odvětvími.
Reporting a měření CSR a mezinárodní standardy v oblasti CSR	+ zmapování situace podniku v oblasti BE a CSR - u zpracovaných metodik podnik získává komplexní přehled; + standardizace různých podnikových procesů; + možnost vhodného marketingového zúročení získaných certifikátů; + zlepšení podnikové kultury i image; + možnost získat přístup k zakázkám, které jsou limitované vlastnictvím potřebného certifikátu (např. ISO 14000, EMAS apod.); + v případě metodiky „Standard odpovědná firma“ získává firma nástroj, který exaktně vyjadřuje vynaložené prostředky a přínos z dárcovských aktivit.	- časová náročnost (vzhledem k hloubce analýzy); - finanční náročnost (vzhledem k hloubce analýzy); - RIZIKO: některé podniky mohou mít tendenci pouze získat certifikát, a to bez ohledu na to, zda naplňují myšlenku daného standardu.

¹⁰⁰ Některé mikropodniky a malé podniky přesto i za těchto okolností etické kodexy zavádějí, a to především jako nástroj, kterým svému okolí deklarují své hodnoty a zásady.

NÁSTROJ BE A CSR	VÝHODY	NEVÝHODY
Organizační struktury na podporu etického programu	specializace pracovníka či oddělení - možnost lépe (erudovaněji) řešit konkrétní situace v oblasti BE a CSR.	- specializovaný pracovník na oblast BE či CSR (či dokonce celé oddělení) je pro svou finanční zátěž povětšinou možný ve velkých podnicích. Řešením pro menší organizace je převedení práce v oblasti BE a CSR programů na pracovníky s podobným pracovním zaměřením; - z výzkumů společnosti GfK i Jany Trnkové (BLF) vyplynulo, že ochota vytvářet specializovanou organizační strukturu na oblast BE či CSR je mezi firmami velmi nízká.
Různé formy společensky odpovědných aktivit	- budování dobré image; - posílení podnikové kultury (pocit, že ve firmě „děláme dobrou věc“); - daňové zvýhodnění; - široká škála možností, jak se zapojit do různých společensky odpovědných aktivit (od finanční pomoci, přes firemní dobrovolnictví, jednorázové i rozsáhlé projekty atd.); - možnost zapojení všech zaměstnanců do filantropických aktivit - přenášení filantropie na druhé.	RIZIKO: nevhodné použití PR a marketingového zúročení - buď na jedné straně přílišné vychloubání se a nabubřelost, na straně druhé nevyužití potenciálu o svých aktivitách vhodnou formou Informovat své okolí.
Analýza zainteresovaných skupin (stakeholders analysis)	- velmi silný nástroj pro lepší nasměrování podnikových aktivit - cílenější uspokojování potřeb, požadavků či očekávání zainteresovaných skupin; - snížení rizika střetu díky proaktivnímu přístupu (eliminace neúspěchu při realizaci konkrétního podnikového projektu); - relativně jednoduchá a rychlá a tím pádem i levná technika.	RIZIKO: Aby se předešlo nepřesným výsledkům analýzy je potřebná dobrá znalost podnikového okolí (zainteresovaných osob a skupin).
Vzdělávání a trénink etického chování	- možnost zaměřit se na aktuální problémy; - možnost načasovat vzdělávání a trénink na vhodné chvíle (zavádění etického kodexu a dalších nástrojů BE a CSR apod.); - výhoda osobního kontaktu; například: lepší interakce - reakce na otázky, které vznikly během tohoto vzdělávání; - zároveň možnost využívání výpočetní techniky; - možnost nejen sdílet obsah (samotný obsah vzdělávání/tréninku), ale také zlepšit podnikové klima (neformálněji laděné setkání).	- přílišná délka a častá frekvence vzdělávání a tréninku unavuje a snižuje se přínos tohoto nástroje; - v případě outsourcingu (externí firma) může jít o relativně finančně náročnou investici; RIZIKO: u podnikatelské etiky coby normativní disciplíny je možné při samotném vzdělávání či tréninku sklouznout k moralizování; RIZIKO: kvůli nevhodně zvolené formě tréninku se může vytratit celkový efekt tréninku (e-training je sice ekonomicky výhodnější, ale ztrácí se při něm možnost konfrontovat nebo vyměňovat si myšlenky apod. (Martens, L. T., 2003)
Etický leadership - vedení příkladem	- činy mluví hlasitěji než slova; - levný, účinný, praktický nástroj; - výhoda „nakažlivosti“ správným (etickým a odpovědným) chováním; - v rámci provedených sociologických výzkumů je etický leadership vysoce preferován a je mu přičítána velmi důležitá role při změně podnikového klimatu.	- etické vedení se jen těžko učí; vedoucí pracovník musí být nejen formální, ale hlavně neformální autoritou; - nástroj „svázaný“ s konkrétní osobou (stížená přenositelnost).

NÁSTROJ BE A CSR	VÝHODY	NEVÝHODY
Whistleblowing - anonymní informační linky	+ možnost odpovědně řešit situaci, když selhaly jiné prostředky jejího smysluplného řešení; + využíváním anonymních helpline (na telefonní nebo elektronické bázi) se zvyšuje pravděpodobnost nahlášení závažného neetického jednání; + možnost řešit problém před tím, než se mu dostane negativní publicity.	- v naší kultuře bráno často s nedůvěrou - v pejorativním smyslu (spojováno s negativními termíny jako donášení, „práskáčství“); - možnost zneužití a případného poškození jména žalované organizace; - RIZIKO: hoax, tzn. falešné zprávy. Dle zkušeností jsou tyto zprávy výjimečné. Problém může však nastat při následné interpretaci.

Příloha č. 2. - Stanovy ARK ČR

Stanovy ARK ČR

STANOVY

Asociace realitních kanceláří České republiky (dále též „Asociace“)
- sdružení dle zákona č. 83/1990 Sb., v platném znění - (úplné znění)

Kapitola I

Základní ustanovení

Článek 1

Název asociace

Název asociace zní: Asociace realitních kanceláří České republiky

Článek 2

Sídlo asociace

Sídlem asociace je: Česká republika, 141 00 Praha 4, Na Chodovci 2880/3

Článek 3

Cíl činnosti asociace

3.1. Cílem činnosti asociace je zejména:

3.1.1. sdružovat realitní kanceláře a realitní makléře z České republiky,

3.1.2. sjednocovat a obhajovat zájmy členů asociace,

3.1.3. zastupovat členy asociace ve vztahu ke státním i jiným orgánům v ČR a v zahraničí,

3.1.4. dbát na dodržování právních norem a profesní etiky při činnosti členů.

3.2. Základním cílem asociace je integrace realitních kanceláří z České republiky v rámci trhu s nemovitostmi, jejich prosperita, prosazování jejich zájmů, vzájemná spolupráce členů ve všech oblastech obchodování s nemovitostmi, využívání nových poznatků v souvisejících oborech pro potřeby členů asociace a zvyšování kvality služeb jimi poskytovaných.

3.3. K dalším cílům asociace patří:

3.3.1. prosazovat vypracování a schválení právních a cenových předpisů upravujících realitní činnost na obdobných principech jako v ekonomicky vyspělých zemích,

3.3.2. vytvářet normy a pravidla chování realitních kanceláří na trhu s nemovitostmi v České republice,

3.3.3. zvyšovat profesní úroveň pracovníků sdružených realitních kanceláří,

3.3.4. koordinovat realitní činnost a další aktivity členů asociace v rámci regionů.

3.4. K dosažení stanovených cílů a předmětu činnosti je asociace oprávněna:

3.4.1. pořádat přednášky, kurzy, semináře, symposia, kongresy a další odborné akce zaměřené na problematiku nemovitého majetku, jeho využití a dispozice s ním, jak pro členy asociace, tak i pro jiné osoby,

3.4.2. vydávat odborný časopis, informační bulletiny, zprávy a publikace,

3.4.3. vytvářet databanku informací a to jak z domácích, tak i zahraničních zdrojů,

3.4.4. organizovat veletrhy a burzy nemovitostí,

3.4.5. spolupracovat při tvorbě a změnách legislativních norem a dalších předpisů týkajících se trhu s nemovitostmi a realitní činnosti,

3.4.6. předkládat stanoviska, návrhy a petice,

3.4.7. informovat členy a případně veřejnost o činnostech dle článků 3.4.5. a 3.4.6.

3.4.8. spolupracovat se sdruženími, společnostmi a spolky obdobného poslání a zaměření v ČR i v zahraničí.

3.5. Za tím účelem je asociace oprávněna vytvářet:

3.5.1. materiálové a finanční prostředky, spravované v souladu s platnými právními předpisy pověřeným orgánem asociace,

3.5.2. komise,

3.5.3. odborné sekce, které vykonávají působnost asociace v oblasti a v rozsahu, které určuje asociační rada; u odborných sekcí jmenuje asociační rada alespoň tříčlenné prezidium, které jedná za odbornou sekci navenek vždy nejméně dvěma členy s tím, že jednotliví členové prezidia mohou být kdykoli odvoláni dozorčí radou; o názvu sekce rozhoduje asociační rada,

3.5.4. expertní skupiny honorované asociací z vlastních prostředků.

3.6. V komisích, odborných sekcích a prezidiích odborných sekcí zasedají členové asociace, jsou-li fyzickou osobou a fyzické osoby, určené těmi členy asociace, kteří jsou právnickou osobou. U každé fyzické osoby, která není současně členem asociace se proto poznamená, za kterou právnickou osobu jedná a tato právnická osoba ji může kdykoli nahradit jinou osobou.

Kapitola II.

Orgány asociace

Článek 4

Orgány asociace

4.1. Orgány asociace jsou:

- 4.1.1. Valná hromada,
- 4.1.2. Asociační rada,
- 4.1.3. Dozorčí rada,
- 4.1.4. Schůze regionů,
- 4.1.5. Regionální zmocněnci,
- 4.1.6. President a vicepresident,
- 4.1.7. Předseda a místopředseda dozorčí rady
- 4.1.8. Generální sekretář,
- 4.1.9. Presidia odborných sekcí

4.2. Funkční období všech volených a jmenovaných orgánů sdružení je tři roky.

4.3. Presidentem a vicepresidentem asociace, členem asociační rady, předsedou dozorčí rady, členem dozorčí rady, generálním sekretářem, regionálními zmocněnci a členy prezidia odborných sekcí mohou být jen občané České republiky.

4.4. Členství v Asociační radě nebo členství v Dozorčí radě je neslučitelné s výkonem podobné funkce ve sdruženích se sídlem na území České republiky, která nepodnikají za účelem zisku, která mají podobný předmět činnosti nebo která sledují podobné cíle jako Asociace realitních kanceláří

České republiky. Výjimku z tohoto zákazu může členovi Asociační rady udělit Dozorčí rada, členovi Dozorčí rady může výjimku udělit Asociační rada.

Článek 5

Valná hromada

5.1. Nejvyšším orgánem asociace je valná hromada složená ze všech jejích členů. Valná hromada je oprávněna rozhodovat ve všech věcech asociace. Ostatní orgány asociace jsou jí podřízeny.

5.2. Do výlučné působnosti valné hromady náleží právo:

- 5.2.1. rozhodovat o změně stanov
- 5.2.2. rozhodovat o zániku členství vyloučením, včetně rozhodování o zániku členství vyloučením z důvodu neplacení členského příspěvku za splnění podmínek uvedených v čl. 14.1.8., o němž je oprávněna rozhodovat také dozorčí rada (viz článek 14.1.8.).
- 5.2.3. přezkoumávat rozhodnutí asociační rady podle článku 11.1.7. v případě, že asociační rada nevyhověla odvolání člena proti rozhodnutí dozorčí rady o jeho vyloučení podle článku 14.1.9. Žádost vyloučeného člena o přezkum rozhodnutí nemá odkladný účinek a lze ji podat do 15 dní ode dne doručení rozhodnutí asociační rady o odvolání.
- 5.2.4. rozhodovat o zániku asociace
- 5.2.5. tajnou volbou volit a odvolávat členy asociační rady
- 5.2.6. odvolávat dozorčí radu jako celek,
- 5.2.7. rozhodovat o změně základního členského vkladu.

5.3. Na návrh asociační rady valná hromada:

- 5.3.1. schvaluje vnitřní směrnice, jejich změny a doplňky,
- 5.3.2. schvaluje výroční zprávu asociace,
- 5.3.3. schvaluje rozpočet asociace na další rok,
- 5.3.4. schvaluje zprávu o hospodaření asociace,
- 5.3.5. schvaluje výši členského příspěvku členů,
- 5.3.6. propůjčuje a odnímá čestné členství
- 5.3.7. projednává další otázky související s cíli a posláním asociace.

Článek 6

Jednání valné hromady

- 6.1. Valnou hromadu svolává podle potřeby, nejméně však jednou v kalendářním roce nejpozději k 31.3. asociační rada. Místem konání valné hromady je hlavní město Praha, pokud asociační rada nerozhodne jinak.
- 6.2. Mimořádnou valnou hromadu je povinna asociační rada svolat:
- 6.2.1. na návrh dozorčí rady, a to nejpozději do 30 dnů od předložení tohoto návrhu asociační radě,
 - 6.2.2. na žádost kteréhokoliv ze členů asociace, doložené souhlasnými stanovisky nejméně dvou zmocněnců regionů. O žádosti rozhoduje asociační rada, má-li však žádost podporu nejméně poloviny zmocněnců regionů, je asociační rada povinna jí vyhovět a to svoláním valné hromady nejpozději do 30 dnů od obdržení žádosti.
- 6.3. Valná hromada je svolávána písemnou pozvánkou adresovanou všem členům asociace. Pozvánka musí vždy obsahovat:
- 6.3.1. místo, den a začátek jednání valné hromady,
 - 6.3.2. program jednání valné hromady,
 - 6.3.3. texty všech předkládaných návrhů a projednávaných zpráv.
- 6.4. Pozvánka musí být odeslána, nebo na potvrzení doručena členům nejpozději 14 dnů přede dnem konání valné hromady.
- 6.5. Valné hromady je oprávněn se zúčastnit každý člen asociace.
- 6.6. Jednání valné hromady se mohou zúčastnit i hosté, pozvaní asociační radou.
- 6.7. Valné hromadě předsedá a její jednání řídí zvolený předsedající. Generální sekretář zajistí sepsání prezenční listiny, ve které musí být uvedena jména přítomných a názvy realitních kanceláří, které zastupují. K prezenční listině se připojí i plné moci zmocněnců. Dále valná hromada zvolí zapisovatele, ověřovatele zápisu a nejméně dva skrutátory. Platnost prezenční listiny potvrzuje svým podpisem předsedající a zapisovatel.
- 6.8. O konání valné hromady se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- 6.8.1. název a sídlo asociace,
 - 6.8.2. místo a čas konání valné hromady,
 - 6.8.3. jméno předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele a skrutátorů,
 - 6.8.4. chronologický průběh jednání se záznamem podstatných projednávaných věcí a vyslovení připomínek, písemná podání a prohlášení se připojují k zápisu,
 - 6.8.5. rozhodnutí valné hromady s uvedením počtu hlasů (pro - proti - nehlasujících),
 - 6.8.6. protest člena nebo některého ze zástupců orgánů asociace proti některému rozhodnutí, pokud protestující o to požádá,
 - 6.8.7. k originálu zápisu se připojuje potvrzená prezenční listina.
- 6.9. Zápis podepisují předsedající, zapisovatel a jeho správnost potvrdí ověřovatel zápisu. Generální sekretář zajistí, aby kopie zápisu byla do čtrnácti dnů publikována na oficiálních webových stránkách asociace v části určené výhradně členům.

Článek 7

Podmínky a výkon hlasovacího práva

- 7.1. Hlasovací právo se váže k členství řádnému. Každý z řádných členů má jeden hlas, je oprávněn podávat návrhy a připomínky a hlasovat o nich, jakož i o návrzích členů ostatních.
- 7.2. Člen vykonává své právo na valné hromadě zásadně osobně, ale může je vykonávat i prostřednictvím zmocněnce k tomu písemně oprávněného. Zmocněncem nemůže být žádný ze členů asociační nebo dozorčí rady nebo generální sekretář.
- 7.3. Hlasování se běžně provádí aklamací. Požádá-li o to nejméně jedna třetina přítomných členů s hlasovacím právem, hlasuje se tajně hlasovacími lístky. Jde-li o volbu členů asociační rady, hlasuje se vždy tajně.

Článek 8

Usnesení valné hromady

- 8.1. Valná hromada je způsobilá usnášení jen v případě přítomnosti více než jedné poloviny členů asociace s hlasovacím právem.
- 8.2. Není-li valná hromada způsobilá usnášení ani po uplynutí jedné hodiny od doby, na kterou byla svolána, musí být svolána opakovaná valná hromada, a to nejpozději na patnáctý den po dni, na který byla svolána původně.
- 8.3. Opakovaná valná hromada musí mít nezměněný pořad jednání a je způsobilá usnášení bez ohledu na počet přítomných členů asociace s hlasovacím právem.
- 8.4. Platné usnesení vyžaduje, aby bylo přijato prostou většinou přítomných hlasů. V případech uvedených v čl. 5.2.1. a 5.2.3. stanov se k přijetí usnesení vyžaduje dvoutřetinová většina přítomných hlasů.

Článek 9

Asociační rada

9.1. Asociační rada je statutárním orgánem asociace, zastupuje asociaci vůči třetím osobám, před soudem a jinými orgány. Řídí činnost asociace v období mezi jednáními valné hromady.

9.2. Asociační rada má sedm členů. Členem asociační rady může být (pasivní volební právo má) pouze zletilá fyzická osoba, kterou navrhne schůze regionu. Členy asociační rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období členů asociační rady je tři roky, avšak neskončí dříve než je za dřívějšího člena zvolen člen nový. Opakovaná volba je možná.

9.3. V případě, že ke zvolení všech členů nové asociační rady nedojde na téže valné hromadě, musí být svolána opakovaná valná hromada způsobem dle čl. 8.2. stanov.

Článek 10

President a vicepresident asociace

Asociační rada volí ze svých členů presidenta, který je představitelem asociace a vicepresidenta, který jej v jeho nepřítomnosti zastupuje. President (vicepresident) je oprávněn jednat jménem asociace v období mezi zasedáními asociační rady. Funkční období presidenta a vicepresidenta je tříleté, avšak neskončí dříve než je za dřívějšího presidenta či vicepresidenta zvolen nový. Opakovaná volba je možná.

Článek 11

Postavení a pravomoc asociační rady

11.1. Asociační radě přísluší:

11.1.1. svolávat valnou hromadu,

11.1.2. vykonávat usnesení valné hromady,

11.1.3. předkládat valné hromadě ke schválení návrhy dle odst.3, článku 2 této kapitoly,

11.1.4. stanovit na příslušný kalendářní rok akční program asociace

11.1.5. rozhodovat o členství asociace v jiných sdruženích,

11.1.6. jmenovat a odvolávat generálního sekretáře, s právem pozastavit výkon jeho rozhodnutí do doby projednání v dozorčí radě,

11.1.7. rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí dozorčí rady podle článku 14.1.9.,

11.1.8. vytvářet odborné komise a expertní skupiny,

11.1.9. rozhodovat o dalších záležitostech asociace, pokud nejsou vyhrazeny jinému orgánu asociace.

11.2. Asociační rada odpovídá za svou činnost valné hromadě.

11.3. Asociační rada může některá svá oprávnění přenést na jiný orgán asociace nebo zmocnit advokáta, regionálního zmocněnce nebo některého ze členů asociace k zastupování asociace ve vyhrazených věcech.

Článek 12

Jednání asociační rady

12.1. Asociační rada se schází podle potřeby nejméně však jednou v kalendářním čtvrtletí. Schůze asociační rady svolává, řídí a rozpouští president nebo zastupující vicepresident a to zpravidla prostřednictvím generálního sekretáře. Na písemnou žádost kteréhokoli člena asociační rady musí president nebo zastupující vicepresident svolat schůzi a to nejpozději do čtrnácti dnů od doručení takovéto žádosti, která musí být odůvodněna a musí obsahovat návrh pořadu jednání.

12.2. Pozvánka musí vždy obsahovat pořad, dobu a místo konání schůze a musí být odeslána nebo na potvrzení doručena členům asociační rady nejpozději pátý den přede dnem konání schůze. Schůze se však považuje za platně svolanou i bez dodržení pětidenní lhůty tehdy, když všichni členové asociační

rady prohlásí, že na dodržení této lhůty netrvají.

12.3. Schůze je způsobilá platně se usnášet jen tehdy, jsou-li přítomni nejméně tři členové asociační rady. Pro přijetí usnesení asociační rady je třeba prosté většiny hlasů přítomných členů. Každý člen má jeden hlas, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedajícího.

12.4. Předsedající určí před započetím schůze asociační rady zapisovatele, kterého současně pověří sčítáním hlasů. O průběhu schůze a přijatých usneseních se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

12.4.1. místo a čas konání schůze asociační rady,

12.4.2. údaje o počtu přítomných členů asociační rady a o přítomnosti generálního sekretáře,

12.4.3. jméno předsedajícího a zapisovatele,

12.4.4. chronologický průběh jednání se záznamem podstatných projednávaných věcí,

12.4.5. jednotlivá rozhodnutí s uvedením počtu hlasů členů hlasujících pro přijetí, proti počtu členů, kteří se hlasování zdrželi,

12.4.6. stanoviska členů asociační rady, kteří hlasovali jinak, pokud o to požádají.

12.5. K zápisu se připojí prezenční listina s podpisy přítomných členů asociační rady a písemná podání a zprávy projednané asociační radou. Zápis ze schůze asociační rady podepíše předsedající a zapisovatel. Generální sekretář zajistí, aby kopie zápisu byla do čtrnácti dnů od konání schůze asociační rady zaslána všem jejím členům.

12.6. V nutných případech, které nestrpí odkladu, může president nebo zastupující vicepresident vydat usnesení asociační rady per rollam na základě předchozího písemného, faxového nebo e-mailového dotazu u všech členů asociační rady. Taková usnesení jsou však platná pouze tehdy, jestliže se usnášení per rollam zúčastnili a s usnesením souhlasili všichni členové asociační rady. Usnesení per rollam musí být zapsáno do zápisu na nejbližší schůzi asociační rady.

Článek 13

Dozorčí rada

13.1. Dozorčí rada je kontrolním orgánem asociace, kterému přísluší dohlížet nad veškerou její činností. Maximální počet členů dozorčí rady se rovná počtu regionů, schůze regionu má právo (nikoli povinnost) zvolit za příslušný region jednoho člena dozorčí rady. Za člena dozorčí rady může být

zvolena pouze zletilá fyzická osoba navržená řádným členem asociace. Opakovaná volba je možná. Funkce člena dozorčí rady je neslučitelná s jakoukoliv jinou funkcí nebo členstvím v ostatních orgánech asociace, vyjma funkce zmocněnce regionu.

13.2. Funkční období členů dozorčí rady činí tři roky, ale nekončí dříve, než je za dřívějšího člena zvolen člen nový. Dozorčí rada volí ze svého středu předsedu, který řídí její činnost a místopředsedu, který jej zastupuje.

Článek 14

Postavení a pravomoc dozorčí rady

14.1. Dozorčí radě přísluší:

14.1.1. ověřovat postup asociační rady a generálního sekretáře ve všech věcech asociace, nahlížet do všech účetních dokladů a spisů asociace a vyžadovat si vysvětlení,

14.1.2. zjišťovat stav asociace a vyžadovat si informace od odpovědných pracovníků asociace, členů asociační rady a vyžadovat jejich vyjádření ke stanoveným věcem,

14.1.3. přezkoumávat roční zprávu o hospodaření asociace, podávat o výsledku přezkoumání každý rok zprávu valné hromadě. Za tím účelem je povinna asociační rada předložit dozorčí radě nejméně 14 dnů před valnou hromadou zprávu o hospodaření asociace k přezkoumání. To platí obdobně i v případě mimořádné valné hromady.

14.1.4. upozorňovat orgány asociace na zjištěné nedostatky a vyžadovat od nich zjednání nápravy,

14.1.5. odvolat dvoutřetinovou většinou všech hlasů asociační radu jako celek v případě, že hrubě porušuje své povinnosti, zvláště je-li její jednání v rozporu s předmětem činnosti a cíli asociace,

14.1.6. v případě zániku asociace jmenovat likvidátora,

14.1.7. plnit funkci smířčího orgánu při sporech mezi členy asociace, při sporech mezi členy a asociační radou, či při stížnostech na členy asociace, přičemž pro tento účel zřizuje ze svých členů alespoň dva senáty, které jednájí jménem dozorčí rady

14.1.8. rozhodnout o vyloučení v případě, že je člen více než půl roku v prodlení se splacením ročního členského příspěvku nebo jeho části, ačkoliv byl napomenut generálním sekretářem a byla mu poskytnuta alespoň 14-ti denní dodatečná lhůta k úhradě,

14.1.9. rozhodnout nadpoloviční většinou přítomných členů o vyloučení člena z asociace v případě, kdy se člen dopustí jednání, které je způsobilé poškodit dobré jméno asociace. Proti rozhodnutí dozorčí rady o vyloučení člena z asociace lze podat odvolání k asociační radě ve lhůtě 15 dní od

doručení rozhodnutí. Podané odvolání nemá odkladný účinek. V případě, že asociační rada odvolání vyloučeného člena nevyhoví, může vyloučený člen požádat o přezkoumání rozhodnutí o vyloučení valnou hromadu (článek 5.2.3.).

14.1.10. projednávat porušení povinností člena asociace.

14.2. Dozorčí rada má právo svolat mimořádnou valnou hromadu v případě zjištění hrubého porušení stanov asociace nebo finančního rozpočtu.

14.3. Dozorčí rada odpovídá za svou činnost valné hromadě, v případě odvolání asociační rady jako celku je oprávněna řídit činnost asociace do nejbližší valné hromady.

14.4. Každý člen dozorčí rady má právo účastnit se jednání asociační rady a právo na zápis z jednání asociační rady.

Článek 15

Jednání dozorčí rady

15.1. Za dozorčí radu jedná a podepisuje její předseda nebo v případě jeho nepřítomnosti místopředseda dozorčí rady.

15.2. Předseda dozorčí rady řídí veškerou její činnost a je oprávněn zúčastnit se schůzí asociační rady s hlasem poradním.

15.3. Dozorčí rada se schází nejméně jednou za čtyři měsíce.

15.4. Schůze dozorčí rady svolává, řídí a rozpouští její předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda. Je způsobilá usnášení, je-li přítomna nejméně polovina jejich členů. K platnosti usnesení dozorčí rady je vyjma 14.1.5. zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných členů.

15.5. O schůzích dozorčí rady se sepisuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Člen dozorčí rady, který byl přehlasován, má nárok na zaznamenání svého stanoviska. Pro další náležitosti jejího jednání platí přiměřeně ustanovení článku 12) stanov

Článek 16

Generální sekretář

16.1. Generální sekretář je výkonným orgánem asociace. V souladu se stanovami, rozhodnutími valné hromady a pokyny asociační rady jedná za asociaci před státními orgány, organizacemi a občany. Je oprávněn zúčastňovat se schůzí asociační a dozorčí rady s hlasem poradním.

16.2. Generálnímu sekretáři přísluší zejména:

16.2.1. vykonávat usnesení asociační rady

16.2.2. řídit běžné záležitosti asociace

16.2.3. vykonávat působnost, kterou na něj asociační rada přenesla

16.2.4. rozhodovat o zaměstnaneckých záležitostech asociace

16.2.5. hospodařit s majetkem asociace v souladu se schváleným rozpočtem

16.2.6. kontrolovat a potvrzovat splnění podmínek pro přijetí nových členů.

16.2.7. po dohodě se zmocněnci příslušných regionů svolat schůzi několika regionů dohromady.

16.2.8. požadovat od členů doložení osvědčení odborné způsobilosti v realitní činnosti předložením dokladů dle článku 21.3.2. a 21.3.3. stanov, a to nejvýše jednou ročně

16.2.9. požadovat od členů doložení osvědčení o uzavření pojistné smlouvy na rizika vyplývající z realitní činnosti

16.3. Je-li nebezpečí z prodlení, přísluší generálnímu sekretáři činit rovněž opatření ve věcech vyhrazených jiným orgánům asociace vyjma valné hromady, je však povinen podat o nich zprávu na nejbližší schůzi asociační rady.

16.4. Generálního sekretáře jmenuje a odvolává asociační rada, které také za svou činnost odpovídá.

16.5. Generální sekretář jakož i ostatní pracovníci asociace jsou vůči asociaci buď v zaměstnaneckém nebo smluvním vztahu. Za činnost ve prospěch asociace náleží generálnímu sekretáři finanční odměna, o jejíž výši rozhodne asociační rada.

Článek 17

Schůze regionu

17.1. Členská základna je členěna do regionů. Maximální počet regionů je 14. Vznik regionu je podmíněn příslušností nejméně tří řádných členů k regionu. Příslušnost člena k regionu je dána v případě fyzické osoby bydlištěm, v případě právnické osoby sídlem v regionu.

17.2. Schůzi regionu svolává zmocněnec regionu prostřednictvím sekretariátu asociace podle potřeby, nejméně však jednou v kalendářním pololetí. Schůze regionu je usnášení schopná v případě účasti alespoň tří řádných členů příslušných k regionu a rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných členů. Pro další náležitosti jejího jednání platí přiměřeně ustanovení stanov o valné hromadě.

17.3. Činnosti regionu se může jako host účastnit řádný člen příslušný k jinému regionu, ovšem pouze s hlasem poradním.

Článek 18

Zmocněnec regionu

Schůze regionu volí zmocněnce regionu, kterým může být pouze osoba, navržená řádným členem asociace s příslušností k danému regionu. Funkční období zmocněnce regionu je tři roky, neskončí však dříve než je za dřívějšího zmocněnce regionu zvolen nový. Opakovaná volba je možná.

Zmocněnec regionu je současně členem dozorčí rady za příslušný region. Asociační rada může udělit regionálním zmocněnci plnou moc k zastupování asociace v daném regionu.

Článek 19

Hospodaření regionu

Region hospodaří s vlastními finančními prostředky získanými z akcí pořádaných regionem a z finanční dotace asociace obvykle ve výši 15% členských příspěvků řádných členů asociace příslušných k regionu. O skutečné výši finanční dotace pro příslušný rok rozhodne asociální rada.

Kapitola III.

Členství, práva a povinnosti členů

Článek 20

Formy členství

20.1. Členství v asociaci má tyto formy:

20.1.1. Řádné členství

20.1.2. Čestné členství

20.1.3. Členství v odborném senátu

20.2. Podmínkou členství je způsobilost mít práva a povinnosti (právní subjektivita) a způsobilost k právním úkonům.

Článek 21

Řádné členství

21.1. Řádným členem může být fyzická nebo právnická osoba, provozující realitní činnost na základě platného živnostenského či jiného oprávnění a mající sídlo, bydliště či provozovnu na území České republiky.

21.2. K výkladu pojmu „realitní činnost“ pro účely přijímání nových řádných členů je oprávněn v jednotlivých případech generální sekretář. Dozorčí rada je oprávněna přijmout pravidla pro výklad tohoto pojmu a přijme-li je, je jimi generální sekretář vázán.

21.3. O přijetí za řádného člena asociace rozhoduje generální sekretář anebo dozorčí rada na základě těchto podkladů:

21.3.1. písemné přihlášky na formuláři, schváleném asociací radou, s úředně ověřeným podpisem žadatele, je-li žadatel fyzickou osobou nebo s úředně ověřeným podpisem osoby (osob) oprávněné (oprávněných) jednat za žadatele jako statutární orgán, je-li žadatel právnickou osobou;

zastoupení na základě plné moci je přípustné je-li na přihlášce úředně ověřen podpis zmocněnce a na plné moci, která musí být pevně spojena s žádostí, je úředně ověřen alespoň podpis zmocnítele,

21.3.2. originálu nebo úředně ověřené kopie živnostenského oprávnění, je-li žadatel fyzickou osobou, nebo originálu či úředně ověřené kopie výpisu z obchodního rejstříku, je-li žadatel právnickou osobou eventuelně jiného dokladu, osvědčujícího oprávnění žadatele provozovat realitní činnost.

21.3.3. osvědčení o absolvování kursu „Obchod s nemovitostmi“ nebo kursu „Výkon správy nemovitostí“,“ pořádaného asociací, vydané žadateli nebo osobě oprávněné za něj jednat.

Generální sekretář je oprávněn rozhodnout, že žadatel může předložit výše uvedené osvědčení ve lhůtě max. 6 měsíců ode dne podání žádosti o přijetí za člena ARK ČR. Nedoložení tohoto osvědčení v uvedeném termínu má za následek zánik členství v ARK ČR.

21.3.4. doložení dokladů o nejméně třech realizovaných obchodních případech v rámci zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí pro třetí osobu; doložení těchto dokladů může být se souhlasem generálního sekretáře nahrazeno čestným prohlášením žadatele.

21.4. Generální sekretář je povinen rozhodnout o podané písemné přihlášce nejpozději do dvou měsíců od jejího doručení. Není-li přihláška úplná, vyzve generální sekretář žadatele k jejímu doplnění. Běh lhůty pro rozhodnutí se přerušuje do doby doplnění přihlášky. Všichni řádní členové

příslušného regionu budou neprodleně informováni o probíhajícím přijímacím řízení v jejich regionu na www stránkách asociace v sekci pro členy. Každý řádný člen má právo veta, které musí uplatnit u generálního sekretáře písemně nejpozději do 15-ti dnů ode dne publikace jména případně

názvu přijímané fyzické či právnické osoby na www stránkách asociace, jinak toto právo zaniká. Uplyne-li lhůta marně nebo vznikne-li členství jiným způsobem, zašle generální sekretář žadateli vyrozumění o přijetí. Bylo-li právo veta řádně a včas uplatněno, postoupí generální sekretář přihlášku na

nejbližší jednání dozorčí rady, která rozhodne o přijetí či nepřijetí nového člena. Žadatel může v řízení před dozorčí radou asociace poukázat na listiny, které již předložil a tyto listiny je oprávněn doplnit. Obdobně se postupuje, rozhodne-li generální sekretář o tom, že se přihlášce nevyhovuje.

Rozhodnutí o tom, že se přihlásce nevyhovuje, doručuje generální sekretář pouze žadateli, který je oprávněn ve lhůtě patnáct dní ode dne doručení požádat dozorčí radu asociace o rozhodnutí o přijetí za člena asociace.

21.5. Všichni řádní členové mají rovná práva a povinnosti.

21.6. Práve řádného člena je:

21.6.1. účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí, týkajících se asociace a uplatňovat návrhy a protinávrhy

21.6.2. řádný člen přítomný na valné hromadě má právo na vysvětlení i ohledně záležitostí, týkajících se osob, ovládaných asociací (zejména dceřiných společností)

21.6.3. informace, obsažená ve vysvětlení musí být určitá a musí poskytovat dostatečný obraz o skutečnosti; informace může být zcela nebo zčásti odmítnuta, jestliže z pečlivého uvážení vyplývá, že by mohlo její poskytnutí přivodit újmu asociaci nebo osobě, ovládané asociací nebo jde o

důvěrnou informaci podle zvláštního právního předpisu anebo je předmětem obchodního tajemství nebo utajovanou skutečností podle zvláštního právního předpisu; zda jde o takovou informaci rozhoduje asociální rada a odmítne-li informaci sdělit, může být informace poskytnuta jen, souhlasí-li s tím dozorčí rada,

21.6.4. účastnit se schůzí svého regionu s právem hlasovacím

21.6.5. účastnit se schůzí všech regionů s hlasem poradním

21.6.6. vykonávat své volební právo dle stanov

21.6.7. podílet se na veškeré činnosti asociace a regionu,

21.6.8. využívat všech služeb a podpory asociací a regionem poskytovaných

21.6.9. používat vedle svého označení znak asociace,

21.7. Povinností řádného člena je:

21.7.1. dodržovat stanovy a vnitřní směrnice asociace,

21.7.2. respektovat rozhodnutí přijaté orgány asociace,

21.7.3. zaplatit včas a ve správné výši základní členský vklad a roční členské příspěvky,

21.7.4. poskytovat orgánům asociace součinnost k naplňování poslání a cílů, zejména plněním úkolů, jimiž byl pověřen,

21.7.5. informovat orgány asociace o své činnosti v souvislosti se členstvím v asociaci,

21.7.6. jednou ročně na požádání generálního sekretáře doložit osvědčení odborné způsobilosti v realitní činnosti předložením platných dokladů dle článku 21.3.2. a 21.3.3., přičemž Osvědčení dle článku 21.3.3. je platné po dobu pěti let ode dne vydání. Osvědčení dle článku 21.3.3. lze

nahradit Certifikátem, který vydá ARK ČR na základě ověření znalostí. Pravidla pro ověření znalostí a získání Certifikátu určuje asociální rada ARK ČR. Certifikát platí nejdéle pět let ode dne vydání, přičemž doba, po kterou Certifikát platí, musí být na něm vyznačena. Pro splnění této povinnosti

má člen lhůtu do 31.12. 2008

21.7.7. mít uzavřenu pojistnou smlouvu na rizika vyplývající z realitní činnosti.

Článek 22

Čestné členství

22.1. Čestným členem asociace se může stát jen fyzická osoba na návrh asociální nebo dozorčí rady za zvlášť významné služby ve prospěch cílů a rozvoje asociace. O přiznání čestného členství rozhoduje valná hromada.

22.2. Čestný člen má právo:

22.2.1. být zván a účastnit se valné hromady s hlasem poradním,

22.2.2. vyjadřovat se ke všem záležitostem asociace a předkládat návrhy či připomínky,

22.2.3. používat znak asociace s označením čestný člen,

22.3. Čestný člen je povinen:

22.3.1. respektovat stanovy a vnitřní směrnice asociace, jakož i všechna rozhodnutí přijatá orgány asociace,

22.3.2. poskytovat součinnost tak, aby cílů asociace mohlo být dosaženo.

Článek 23

Členství v odborném senátu

23.1. Členem odborného senátu při asociaci se může stát fyzická osoba na návrh některého z členů asociální nebo dozorčí rady, jde-li o osobu, která alespoň deset let prakticky působí v profesi, která souvisí s realitní činností anebo je významným teoretikem v oblasti, která souvisí s realitní

činností a současně je ochotna vykonávat funkci rozhodce ve sporech, kde rozhodce ustanovuje generální sekretář asociace a podílet se na přednáškové, posudkové a publikační činnosti, organizované asociací nebo osobami, ovládanými asociací (zejména dceřinými společnostmi). O členství v

odborném senátu při asociaci rozhoduje asociační rada, která též může jmenovat předsedu odborného senátu.

23.2. Předseda odborného senátu doporučuje členům asociační a dozorčí rady osoby, které by mohly být přínosem jako členové odborného senátu, organizuje činnost odborného senátu a může být asociační radou pověřen zpracováním statutu odborného senátu. Statut odborného senátu

schvaluje asociační rada.

23.3. Člen odborného senátu má právo a povinnost za podmínek, vyplývajících ze stanov, statutu a dalších norem asociace:

23.3.1. vykonávat funkci rozhodce

23.3.2. podílet se na přednáškové, posudkové a publikační činnosti

23.3.3. účastnit se činnosti orgánů asociace

23.3.4. používat označení člen (předseda) odborného senátu při Asociaci realitních kanceláří České republiky.

Článek 24

Zánik členství

24.1. Členství v asociaci zaniká:

24.1.1. písemným oznámením člena o vystoupení z asociace, doručeným orgánu, který rozhodl o vzniku členství

24.1.2. zánikem nebo úmrtím člena

24.1.3. vyloučením člena

24.1.4. marným uplynutím lhůty stanovené k doložení osvědčení podle článku 21.3.3.

24.2. Nevyplyvá-li ze stanov něco jiného, je řádný a čestný člen oprávněn v případě vyloučení požádat do patnácti dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení prostřednictvím orgánu, který rozhodnutí vydal, valnou hromadu o přezkoumání rozhodnutí o vyloučení, jinak toto jeho právo zaniká.

Nevyplyvá-li ze stanov něco jiného, má řádně a včas podaná žádost o přezkoumání odkladný účinek a rozhodnutí o vyloučení v takovém případě nabývá účinnosti až rozhodne-li o vyloučení valná hromada asociace. Člen odborného senátu je oprávněn požádat v případě vyloučení za obdobných podmínek o přezkoumání rozhodnutí dozorčí radu asociace.

Kapitola IV

Majetek asociace a hospodaření s ním

Článek 25

Majetek asociace

25.1. Cílem činnosti asociace není podnikatelská činnost. K zajištění svých úkolů a naplnění cílů disponuje však asociace materiálovými a finančními prostředky, které představují majetek asociace.

25.2. Majetek asociace v zásadě tvoří:

25.2.1. základní členské vklady řádných členů

25.2.2. roční členské příspěvky řádných členů

25.2.3. subvence, dotace a dary členů asociace a jiných osob

25.2.4. příjmy z činnosti asociace

Článek 26

Hospodaření asociace

26.1. Asociace odpovídá za své závazky celým svým majetkem. Stát ani žádná jiná organizace neručí za závazky asociace a asociace neručí za závazky státu, jiných státních organizací ani dalších právnických či fyzických osob, včetně členů asociace, pokud by výslovně takovou záruku

nepřevzala. Za případnou ztrátu asociace odpovídá řádný člen do výše základního členského vkladu.

26.2. Asociace hospodaří na základě rozpočtu schváleného valnou hromadou. Finanční prostředky asociace jsou uloženy na samostatném účtu. O čerpání prostředků je vedena evidence v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb. Za způsob vedení účetnictví a jeho správnost zodpovídá

generální sekretář nebo jím pověřená osoba.

26.3. Výdaje asociace jsou v zásadě určeny ke krytí nákladů souvisejících s činností asociace, zejména na:

26.3.1. odměňování pracovníků asociace,

26.3.2. pronájem místností

26.3.3. vzdělávací, propagační a další akce,

26.3.4. zajištění a distribuci informačních materiálů,

26.3.5. k financování dalších činností souvisejících s posláním asociace,

26.3.6. náhrady členům asociační a dozorčí rady, případně členům odborných komisí a expertních skupin.

Článek 27

Základní členský vklad, členský příspěvek

- 27.1. Výši ročního příspěvku řádných členů asociace stanoví valná hromada.
27.2. Základní členský vklad činí 7.500,- Kč, nerozhodne-li valná hromada jinak.
27.3. Základní členský vklad je povinen splatit řádný člen v penězích, a to nejpozději do 30 dnů od vyrozumění o přijetí za řádného člena asociace. Důsledkem nesplacení vkladu ve stanoveném termínu je zánik členství.
27.4. Roční členský příspěvek je splatný do 15-ti dnů od jeho schválení valnou hromadou, vždy však nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku a to v penězích a na účet asociace, pokud asociační rada nerozhodne jinak.
27.5. Neschválí-li valná hromada výši ročního členského příspěvku, platí výše příspěvku, platná pro předchozí rok.
27.6. Zájemce o řádné členství, přijatý za řádného člena v období po valné hromadě příslušného kalendářního roku, zaplatí členský příspěvek ve výši, která se rovná součinu jedné dvanáctiny platného ročního příspěvku a počtu zbývajících měsíců do konce kalendářního roku, včetně měsíce přijetí za řádného člena. Příspěvek je splatný do 30 dnů od vyrozumění o přijetí za řádného člena asociace.

Kapitola V

Společná ustanovení

Článek 28

Právní úkony asociace

- 28.1. Asociace jedná svými orgány nebo prostřednictvím svých zástupců.
28.2. Pokud ve stanovách není uvedeno jinak, jsou zástupci asociace určení na základě písemné plné moci udělené asociační radou.
28.3. Jiní pracovníci asociace jsou oprávněni činit jménem asociace jen právní úkony nutné ke splnění uložených úkolů v případech, kdy je to v obchodním styku obvyklé.

Článek 29

Podepisování za asociaci

- 29.1. Podepisování za asociaci se děje tak, že k napsanému nebo vytištěnému názvu asociace připojí svůj vlastnoruční podpis president nebo vicepresident nebo generální sekretář.
29.2. Osoby jednající na základě plné moci připojí k napsanému nebo vytištěnému názvu asociace svůj vlastnoruční podpis s označením "v.z." či "i.s.". Regionální zmocněnci dále připojí označení regionu.
29.3. K podpisu listin, které zakládají finanční závazky převyšující 1/3 majetku asociace nebo listin dotýkajících se cílů a existence asociace, musí být předem vyžádán souhlas všech členů asociační rady.

Článek 30

Způsob, jímž se zveřejňují oznámení asociace

- 30.1. Oznámení asociace a skutečnosti o činnosti asociace stanovené zákonem a obecně závaznými předpisy nebo stanovami asociace, určená veřejnosti nebo neznámému počtu adresátů, zveřejňuje asociace vhodným způsobem.
30.2. Není-li to v rozporu se stanovami, obecně závaznými právními předpisy anebo rozhodnutím asociační rady nebo dozorčí rady, lze písemnosti, určené členům asociace, doručovat zveřejněním na oficiální webové stránce asociace.

Článek 31

Řešení sporů a stížností

- 31.1. Jestliže vzniknou v době existence asociace spory mezi členy asociace či spory mezi členy a orgány asociace, jsou povinni všichni zúčastnění je přednostně řešit jednáním.
31.2. V případech, kdy se spor mezi členy nebo mezi členy a orgány asociace nevyřeší smírem, je k řešení těchto sporů příslušná dozorčí rada. Dozorčí rada může pro případy řešení sporů a stížností vytvořit senáty, které musejí být nejméně tříčlenné. Na takto vytvořené senáty může Dozorčí rada přenést svou pravomoc a působnost.
31.3. Dozorčí rada je povinna svolat jednání za účasti všech stran, které jsou ve sporu, a to nejpozději do 14 dnů od obdržení písemné žádosti některé z dotčených stran. Dozorčí rada musí dát zúčastněným stranám příležitost k předložení svých stanovisek a důkazů. Po důkladném a objektivním zjištění věcné podstaty sporu je povinna dozorčí rada učinit rozhodnutí a to nejpozději do šesti týdnů od zahájení řízení. Hlasování je v tomto případě vždy tajné a rozhoduje prostá většina přítomných členů dozorčí rady.
31.4. Rozhodnutí dozorčí rady (senátů dozorčí rady) je pro dotčené strany závazné a tyto jsou povinny beze zbytku je splnit.
31.5. Je-li během řízení zjištěn důvod k vyloučení člena, musí být součástí rozhodnutí dozorčí rady nejbližší valné hromadě návrh na jeho vyloučení.

Článek 32

Sankce

32.1. 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

sankce.

32.2. Sankce jsou následující:

32.2.1. napomenutí,

32.2.2. pokuta až do výše 50.000,-- Kč,

32.2.3. vyloučení.

32.3. K udělení napomenutí a udělení pokuty (včetně stanovení její výše) je oprávněna dozorčí rada (senáty dozorčí rady). Potrestaný člen má právo se odvolat k asociální radě ve lhůtě patnácti dní ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí o udělení sankce, jinak toto právo zaniká.

32.4. Jestliže uložené sankce ad 32.2.1. nebo 32.2.2. nebyly účinné a člen i nadále pokračuje v jednání, které může poškodit jméno a vážnost asociace či jejích členů nebo ohrožovat zájmy a cíle asociace, lze rozhodnout o vyloučení člena.

32.5. V případech, kdy opravný prostředek proti rozhodnutí o vyloučení člena nemá odkladný účinek, dochází k zániku členství dnem rozhodnutí o vyloučení, pokud ze stanov nevyplývá něco jiného.

32.6. Každá sankce musí být zveřejněna.

Kapitola VI

Přechodná ustanovení

Článek 33

33.1. Nová ustanovení o volených orgánech asociace vstupují v platnost dne 31.3.2003.

33.2. Dnem 31.3.2003 končí volební období všech dosavadních volených orgánů Asociace.

33.3. Volba všech nových volených orgánů asociace proběhne přede dnem 31.3.2003, za přiměřeného použití nové úpravy stanov, při podpůrném užití dosavadní úpravy stanov, a to s účinky ode dne 1.4.2003.

Závěrečná ustanovení

Článek 34

Zánik asociace

34.1. Asociace může zaniknout:

34.1.1. ukončením členství, dojde-li k vystoupení všech členů,

34.1.2. rozhodnutím valné hromady,

34.1.3. opatřením orgánu státní správy dle platných právních předpisů

34.2. Dnem zániku asociace je den jeho výmazu z rejstříku u Ministerstva vnitra ČR.

34.3. Po zániku asociace a uhrazení všech závazků bude s majetkem naloženo takto:

34.3.1. věci movité a nemovité budou přednostně prodány členům asociace, nebude-li mezi nimi zájem, pak jiným zájemcům,

34.3.2. zůstatek finančních prostředků (včetně finančních prostředků získaných prodejem věcí z majetku asociace) bude rozdělen stejným dílem mezi řádné členy asociace.

Článek 35

Platnost stanov

35.1. V záležitostech, které nejsou upraveny v těchto stanovách platí ustanovení zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů.

35.2. Asociace může zakládat obchodní společnosti a zastoupení na území ČR a jiných států v rámci platných právních předpisů.

35.3. Stanovy nabývají účinnosti dnem registrace MV ČR.

35.4. Tyto stanovy byly schváleny valnou hromadou asociace dne 8.3.2002. Pozdější změny stanov byly schváleny valnou hromadou asociace konanou dne 24.3.2006 a valnou hromadou asociace konanou dne 27.3. 2009.

Příloha č. 3. - Stanovy RKČR



STANOVY OBČANSKÉHO SDRUŽENÍ REALITNÍ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY

Článek I

Základní ustanovení

1. Název sdružení zní: **Realitní komora České republiky**
2. Sídlo sdružení: **Svornosti 985/8, 150 00 Praha 5**
3. Sdružení se zřizuje na dobu neurčitou.
4. Sdružení je právnickou osobou. Do jeho postavení a činnosti mohou státní orgány zasahovat jen v mezích zákona.
5. Členy sdružení mohou být tuzemské i zahraniční fyzické a právnické osoby.
6. Cílem činnosti sdružení je:
 - a. sdružování realitních makléřů, kteří vykonávají svou činnost na území České republiky;
 - b. prosazování legislativních opatření v oblasti správy a užívání bytového fondu v České republice;
 - c. poskytování odborných služeb členům sdružení za účelem podpory jejich vzájemné spolupráce.
7. Základní formy činnosti sdružení jsou tyto:
 - a. sledování legislativních opatření a koncepcí v oblasti privatizace, výstavby, údržby a užívání bytového fondu v České republice a v oblasti regulace podmínek podnikání realitních makléřů a realitních kanceláří;
 - b. předkládání stanovisek, návrhů a petic;
 - c. uplatňování kvalifikovaných připomínek k územním plánům měst a obcí;
 - d. ochrana životního prostředí;
 - e. pořádání školení a vzdělávacích akcí;
 - f. vydávání zpráv a publikací;
 - g. budování informačních databází včetně tzv. referenčních listin realitních kanceláří a realitních makléřů, provoz informačních internetových stránek a serverů a poskytování dalších servisních služeb členům sdružení, které napomáhají dosažení základních cílů sdružení;
 - h. podpora systému sociálního bydlení;
 - i. podpora realitního trhu a pozvednutí etiky činnosti realitních kanceláří a realitních makléřů v České republice;
 - j. vytváření norem a pravidel chování členů sdružení na trhu s nemovitostmi v České republice;
 - k. pravidelná a nepravidelná kontrolní činnost výkonu podnikatelské činnosti členů sdružení zahrnující také nezávislé zhodnocení sporných situací;
 - l. sjednocování a obhajování zájmů členů sdružení;
8. Sdružení je oprávněno za účelem prosazování svých cílů vytvářet a jmenovat:
 - a. odborné komisaře, kteří budou vykonávat působnost sdružení v oblasti a v rozsahu, které určí prezidium, přičemž odborný komisař bude vždy členem sdružení a bude jmenován prezidiem;
 - b. expertní skupiny jmenované jednotlivými orgány sdružení.

Změna stanov vzata na vědomí
dne: <u>4. 10. 2010</u>
pod č.j. <u>VS/1-1/75 772/09-R</u>
IČO <u>26556804</u>



Článek 2

Majetek a hospodaření sdružení

1. Sdružení získává majetek z:
 - a. členských a dalších členy poskytnutých finančních příspěvků;
 - b. darů, subvencí a grantů;
 - c. příjmy z činností, které jsou v souladu s naplňováním cílů sdružení.
2. Sdružení vede účetnictví a další evidence v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. O rozpočtu sdružení a jeho hospodaření rozhoduje valná hromada sdružení tak, jak je podrobněji uvedeno v dalších článcích těchto stanov.



Článek 3

Orgány sdružení

1. Orgány sdružení jsou tyto:
 - a. valná hromada;
 - b. prezident;
 - c. prezidium;
 - d. výkonná rada;
 - e. dozorčí rada.
2. Členství v orgánech sdružení je čestné, jejich členové mají nárok pouze na náhrady nutných výdajů vynaložených v souvislosti s činností v orgánech sdružení.
3. Způsob a organizace činnosti kteréhokoliv orgánu sdružení může být upravena zvláštním statutem, který schvaluje valná hromada.

Článek 4

Valná hromada

1. Nejvyšším orgánem sdružení je valná hromada.
2. Valná hromada je tvořena všemi členy sdružení.
3. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát za rok. Valnou hromadu svolává a její jednání řídí prezident. Valná hromada je usnášeníschopná jsou-li přítomni všichni členové, kteří se zúčastnili jednání první valné hromady sdružení (dále jen „zakládající členové“), a kteří jsou členy sdružení ke dni konání příslušné valné hromady, a nadpoloviční většina ostatních členů sdružení. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou přítomných členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje stanovisko zakládajících členů určené prostou většinou z jejich hlasů. Na valné hromadě se hlasuje aklamací.
Zakládajícími členy se pro účely těchto stanov rozumí ti členové sdružení, kteří se zúčastnili první valné hromady sdružení a o kterých bylo písemným zápisem, v souladu s těmito stanovami, konstatováno, že jsou zakládajícími členy sdružení.
4. O svolání valné hromady musí být členové sdružení vyzooměni písemnou pozvánkou zaslanou elektronickou poštou na adresu člena sdružení, kterou člen sdružení písemně oznámil sdružení, a to nejpozději patnáct (15) dnů předem.
5. Valná hromada musí být svolána, pokud o to požádá alespoň padesát členů sdružení anebo jeden zakládající člen.



6. Do působnosti valné hromady patří:
- a. schvalovat změny a doplňky stanov sdružení;
 - b. rozhodovat o základních otázkách koncepce činnosti sdružení;
 - c. schvalovat organizační řád sdružení;
 - d. volit prezidenta, předsedu výkonné rady a předsedu dozorčí rady;
 - e. schvalovat rozpočet sdružení, jeho účetní závěrku a zprávu o hospodaření sdružení;
 - f. rozhodovat o způsobu krytí nákladů sdružení, popř. o rozdělení a užití zisku.

Ve věcech uvedených pod body 4.6.a. 4.6.b. a 4.6.d. stanov je k přijetí usnesení valné hromady potřeba souhlasu všech zakládajících členů, kteří jsou členy sdružení ke dni konání příslušné valné hromady. Ve věcech uvedených pod body 4.6.e. a 4.6.f. je k přijetí usnesení valné hromady potřeba souhlasu nadpoloviční většiny zakládajících členů, kteří jsou členy sdružení ke dni konání příslušné valné hromady.

7. Z jednání valné hromady pořizuje pověřený člen sdružení stručný zápis, který podepisuje prezident a jeden, valnou hromadou zvolený, ověřovatel zápisu. Zápis musí obsahovat:
- a. místo, den začátek konání valné hromady;
 - b. program jednání valné hromady;
 - c. přijatá usnesení;
 - d. prezenční listinu.
8. Nesejde-li se valná hromada či nebude-li usnášeníschopná podle článku 4.3. stanov, prezident svolá náhradní valnou hromadu. Náhradní valná hromada je vždy usnášeníschopná. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou přítomných členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje stanovisko zakládajících členů určené prostou většinou z jejich hlasů. Na náhradní valné hromadě se hlasuje aklamací. Ve věcech uvedených pod body 4.6.a. 4.6.b. a 4.6.d. stanov je k přijetí usnesení náhradní valné hromady potřeba souhlasu všech zakládajících členů, kteří jsou členy sdružení ke dni konání příslušné náhradní valné hromady. Ve věcech uvedených pod body 4.6.e. a 4.6.f. je k přijetí usnesení náhradní valné hromady potřeba souhlasu nadpoloviční většiny zakládajících členů, kteří jsou členy sdružení ke dni konání příslušné náhradní valné hromady.
9. Jestliže o tom rozhodne prezidium, může valná hromada i náhradní valná hromada učinit rozhodnutí i formou písemného hlasování či jiným způsobem, o kterém prezidium rozhodne. Členové sdružení hlasující tímto způsobem se pak považují za přítomné. Pořadí, v jakém bude návrh rozhodnutí v případě hlasování per rollam zasílán členům valné hromady či náhradní valné hromady, způsob a forma hlasování členů sdružení a rovněž lhůty pro vyjádření v případě korespondenčního či elektronického či jiného hlasování určí pro každý jednotlivý případ prezidium svým usnesením. Takto konaná valná hromada či náhradní valná hromada bude považována za pravidelnou schůzi valné hromady dle článku 4.3. stanov či, v případě potřeby, též za schůzi náhradní valné hromady dle článku 4.8. stanov.

Článek 5

Výkonná rada

1. Výkonná rada je výkonným orgánem sdružení. Skládá se ze tří členů – fyzických osoby – členů sdružení, jejichž funkční období je desetileté.
2. V jejím čele stojí předseda, který je volený na návrh prezidenta valnou hromadou. Předseda může být odvolán kdykoli v průběhu funkčního období pouze prezidentem. Předseda si dále jmenuje a odvolává zbývající dva členy výkonné rady a každou změnu ve výkonné radě je povinen oznámit prezidentovi sdružení, který musí s každou takovou změnou souhlasit. Za předpokladu, že je předseda výkonné rady odvolán, funkce zbýlých dvou členů výkonné rady zůstává nedotčena.
3. V případě, že dojde k zániku funkce předsedy výkonné rady uplynutím funkčního období, bude oprávněn dočasně funkci předsedy výkonné rady v celém jejím rozsahu zastávat předseda výkonné rady, jehož funkční období uplynulo, a to až do doby volby nového předsedy výkonné rady. V případě, že dojde k zániku funkce předsedy výkonné rady smrtí předsedy výkonné rady či jiným stanovami nepředvídaným

způsobem, bude oprávněn dočasně tuto funkci v celém jejím rozsahu zastávat prezident, a to až do doby, kdy valná hromada zvolí nového předsedu výkonné rady.



4. Do působnosti výkonné rady náleží:
 - a. plnit usnesení valné hromady;
 - b. řídit činnost sdružení mezi zasedáními valné hromady;
 - c. navrhopvat body programu valné hromady;
 - d. každoročně vypracovávat zprávu o roční činnosti a aktivitách sdružení a předložit tuto zprávu dozorčí radě do 31.3. následujícího roku;
 - e. plnit další úkoly stanovené ve stanovách;
 - f. rozhodovat další otázky, které nejsou vyhrazeny jiným orgánům sdružení.
5. Výkonná rada se schází podle potřeby. Její činnost řídí předseda výkonné rady. V případě, že se výkonná rada o něčem usnáší, usnáší se prostou většinou, přičemž usnášeníschopná je tehdy, pokud hlasují alespoň dva její členové. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výkonné rady. Způsob hlasování výkonné rady si výkonná rada může stanovit sama.

Článek 6

Dozorčí rada

1. Dozorčí rada je kontrolním orgánem sdružení. Skládá se ze tří členů – fyzických osoby – členů sdružení, jejichž funkční období je desetileté.
2. V jejím čele stojí předseda, který je na návrh prezidenta volený valnou hromadou. Předseda může být odvolán kdykoli v průběhu funkčního období pouze prezidentem. Předseda si dále jmenuje a odvolává zbývající dva členy dozorčí rady a každou změnu v dozorčí radě je povinen oznámit prezidentovi, který musí s každou takovou změnou souhlasit. Za předpokladu, že je předseda dozorčí rady odvolán, funkce zbýlých dvou členů dozorčí rady zůstává nedotčena.
3. V případě, že dojde k zániku funkce předsedy dozorčí rady uplynutím funkčního období, bude oprávněn dočasně funkci předsedy dozorčí rady v celém jejím rozsahu zastávat předseda dozorčí rady, jehož funkční období uplynulo, a to až do doby volby nového předsedy dozorčí rady. V případě, že dojde k zániku funkce předsedy dozorčí rady smrtí předsedy dozorčí rady či jiným stanovami nepředvídaným způsobem, bude oprávněn dočasně tuto funkci v celém jejím rozsahu zastávat prezident sdružení, a to až do doby, kdy valná hromada zvolí nového předsedu výkonné rady.
4. Dozorčí rada dohlíží na činnost sdružení, zejména na její hospodaření a plnění účelu sdružení.
5. Do působnosti dozorčí rady dále náleží:
 - a. navrhopvat body programu valné hromady;
 - b. vypracovávat hodnotící stanovisko ke zprávě výkonné rady o roční činnosti a aktivitách sdružení do tří (3) měsíců po obdržení této zprávy a doručení tohoto stanoviska prezidentovi s návrhem, aby se o schválení zprávy výkonné rady hlasovalo na valné hromadě;
 - c. plnit další úkoly stanovené ve stanovách.
6. Dozorčí rada se schází podle potřeby. Její činnost řídí předseda dozorčí rady. V případě, že se dozorčí rada o něčem usnáší, usnáší se většinou, přičemž usnášeníschopná je tehdy, pokud hlasují alespoň dva její členové. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy dozorčí rady. Způsob hlasování dozorčí rady si Dozorčí rada může stanovit sama.

Článek 7

Prezident

1. Prezident je statutárním orgánem sdružení.



2. Prezidentem může být pouze fyzická osoba, která je členem sdružení nebo zastupuje jeho členy, který je právníkem osobou.
3. Prezidenta volí valná hromada. Funkční období předsedy sdružení je desetileté.
4. Funkce prezidenta sdružení zaniká:
 - a. uplynutí funkčního období;
 - b. úmrtím;
 - c. odstoupením.
5. V případě, že dojde k zániku funkce prezidenta dle článku 7.4.a. stanov, bude oprávněn dočasně funkcí prezidenta v celém jejím rozsahu zastávat prezident, jehož funkční období uplynulo, a to až do doby volby nového prezidenta. V případě, že dojde k zániku funkce prezidenta dle článku 7.4.b. nebo 7.4.c. stanov, bude oprávněn dočasně funkcí prezidenta v celém jejím rozsahu zastávat předseda výkonné rady, a to až do volby nového prezidenta.
6. Do působnosti prezidenta náleží:
 - a. navrhnout změny stanov sdružení valné hromadě;
 - b. navrhnout další body programu valné hromady;
 - c. zpracovávat návrh rozpočtu sdružení;
 - d. předkládat valné hromadě roční účetní závěrku spolu se stručnou zprávou o hospodaření sdružení;
 - e. řídit pracovníky sdružení v postavení vedoucího organizace podle pracovních předpisů, přijímat pracovníky sdružení a rozvíjet s nimi pracovní poměr;
 - f. zajišťovat veškerou administrativní, ekonomickou a právní činnost sdružení;
 - g. zajišťovat řádné vedení účetnictví sdružení;
 - h. vést seznam členů sdružení a seznam osob, které jsou oprávněny jednat ve věcech sdružení za členy, kteří jsou právníky osobami;
 - i. jmenovat z řad členů sdružení koordinátora pro styk s veřejností, který bude vykonávat působnost sdružení v oblasti a v rozsahu, které určí prezident;
 - j. rozhodovat o dalších otázkách, které do působnosti předsedy sdružení náleží podle těchto stanov nebo rozhodnutí valné hromady.
7. Pokud to prezident bude považovat za potřebné, může navrhnout valné hromadě organizační řád sdružení, kterým se podrobněji upraví jeho vnitřní organizace. Organizační řád musí být v souladu se stanovami sdružení.

Článek 8

Prezidium

1. Prezidium je složeno z prezidenta, předsedy výkonné rady a předsedy dozorců rady.
2. Do působnosti prezidia náleží:
 - a. rozhodovat spory mezi členy a orgány sdružení, které se týkají činnosti sdružení;
 - b. navrhnout body programu valné hromady;
 - c. jmenovat odborné komise, kteří budou vykonávat působnost sdružení v oblasti a v rozsahu, které určí prezidium;
 - d. rozhodovat o přijetí a vyloučení členů sdružení;
 - e. stanovit výši vstupního členského příspěvku a ročního členského příspěvku na činnost sdružení a lhůtu jejich splatnosti, případně rozhodovat o změnách těchto příspěvků kdykoli v průběhu roku;
 - f. schvalovat Mediační řád vyhotovený pověřenou expertní skupinou;
 - g. vydávat usnesení a stanoviska prezidia;
 - h. plnit další úkoly stanovené těmito stanovami.
3. Prezidium se schází podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Jeho činnost řídí prezident. Pokud se prezidium o něčem usnáší, usnáší se většinou, přičemž usnášeníschopné je tehdy, pokud hlasují alespoň dva

jeho členové. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas prezidenta. Způsob hlasování prezidia si prezidium může stanovit samo.

4. Do doby ustanovení prezidia vykonává funkci prezidia v celém jejím rozsahu prezident.



Článek 9

Členství ve sdružení

1. Členem sdružení může být fyzická nebo právnická osoba, která provozuje realitní činnost na základě platného živnostenského či jiného oprávnění a která má sídlo, bydliště či provozovnu na území České republiky.
2. Za člena sdružení může být přijat žadatel, který:
 - a. podniká jako obchodník s nemovitostmi a byty;
 - b. podal písemnou žádost o přijetí s úředně ověřeným podpisem žadatele, je-li žadatel fyzickou osobou nebo s úředně ověřeným podpisem osoby (osob) oprávněné (oprávněných) jednat za žadatele jako statutární orgán, je-li žadatel právnickou osobou; zastoupení na základě plné moci je přípustné, je-li na žádosti o přijetí úředně ověřen podpis zmocněnce a na plné moci, která musí být pevně spojena s žádostí o přijetí, je úředně ověřen alespoň podpis zmocnitel;
 - c. současně s žádostí o přijetí dodal fotokopii živnostenského oprávnění, je-li žadatel fyzickou osobou, nebo fotokopii Výpisu z obchodního rejstříku, je-li žadatel právnickou osobou, eventuelně jiného dokladu, osvědčujícího oprávnění žadatele provozovat realitní činnost;
 - d. současně s žádostí o přijetí dodal osobní fotografii žadatele dle předepsaných parametrů;
 - e. zavázal se dodržovat stanovy sdružení;
 - f. uhradil vstupní členský příspěvek ve výši stanovené v rozhodnutí o přijetí;
 - g. splnil podmínky stanovené valnou hromadou.
3. O přijetí nového člena rozhoduje na základě bezvadné písemné žádosti prezidium. O přijetí bude člen vyrozuměn prostředky elektronické komunikace, přičemž součástí tohoto vyrozumění bude také výzva k uhrazení vstupního členského příspěvku. V případě, že člen neuhradí vstupní členský příspěvek ve lhůtě a způsobem stanoveným ve vyrozumění dle předcházející věty, bude zájemce bez dalšího ze sdružení vyloučen.
4. Prezidium je oprávněno písemnou žádost o přijetí zamítnout, tj. odmítnout přijetí fyzické či právnické osoby za člena sdružení, a to bez udání důvodu.

Článek 10

Základní práva a povinnosti členů

1. Každý člen sdružení je zejména povinen:
 - a. bez odkladu informovat prezidenta o všech skutečnostech důležitých pro činnost sdružení;
 - b. zdržet se jakékoliv činnosti, jež by mohla znemožnit nebo ztížit dosažení cílů sdružení;
 - c. plnit rozhodnutí orgánů sdružení;
 - d. hradit stanovené finanční příspěvky na činnost sdružení;
 - e. členové sdružení, kteří jsou právnickými osobami, jsou povinni sdělit prezidentovi sdružení jména zástupců – fyzických osob, kteří budou tyto členy zastupovat ve věcech sdružení.
2. Člen sdružení je oprávněn:
 - a. účastnit se činnosti sdružení a jeho orgánů způsobem uvedeným ve stanovách;
 - b. uvádět při své podnikatelské činnosti své členství ve sdružení, a to způsobem stanoveným usnesením prezidia.

Článek 11

Zánik členství

1. K zániku účasti ve sdružení může dojít písemným vystoupením člena sdružení adresovaným prezidentovi. Účast ve sdružení zaniká doručením písemného oznámení o vystoupení, není-li v něm uvedeno pozdější datum.
2. Účast ve sdružení zaniká vstupem člena sdružení do likvidace nebo prohlášení konkursu na jeho majetek, případně zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku. O takovýchto skutečnostech je člen povinen neprodleně informovat prezidenta.
3. Z vážných důvodů, zejména pro porušování stanov nebo pravidel poctivého obchodního styku, pro nezaplacení finančního příspěvku, k jehož úhradě je člen povinen podle těchto stanov nebo rozhodnutí příslušného orgánu sdružení či z důvodu stanovených v usnesení prezidia, lze člena ze sdružení vyloučit. Rozhodnutí o vyloučení nabývá účinnosti dnem jeho odeslání vyloučenému prostřednictvím prostředků elektronické komunikace.
4. Zakládající člen sdružení může být vyloučen pouze na základě jednomyslného souhlasu ostatních zakládajících členů, kteří jsou členy sdružení ke dni, ve kterém se rozhoduje o vyloučení. Člen, o jehož vyloučení se rozhoduje, nemá hlasovací právo.

Článek 12

Zrušení sdružení

Sdružení může být zrušeno rozhodnutím valné hromady. Se zrušením sdružení musí souhlasit všichni zakládající členové, kteří jsou členy sdružení ke dni konání příslušné valné hromady. V rozhodnutí o zrušení sdružení stanoví valná hromada způsob likvidace majetku sdružení a rozdělení případného likvidačního zůstatku.

Článek 13

Řešení sporů

1. Členové sdružení vynaloží veškeré úsilí, aby přátelsky přímým a neformálním jednáním vyřešili jakékoliv neshody nebo spory vznikající v souvislosti s činností sdružení mezi nimi či osobami, se kterými přijdou do styku při výkonu jejich podnikatelské činnosti.
2. Pokud do třiceti (30) dnů od zahájení takovýchto neformálních jednání nejsou schopni či ochotni spor přátelsky vyřešit, může kterákoliv strana požádat o zprostředkování mediace odborného komisaře, který je jmenován prezidiem sdružení a jejíž procesní pravidla jsou upraveny v Mediačním řádu.
3. Mediační řád schvaluje prezidium.

Článek 14

Závěrečné ustanovení

1. Ta ustanovení stanov, ze kterých vyplývají práva a povinnosti zakládajících členů, pozbývají účinnosti dnem, ke kterému počet zakládajících členů klesne na dva.
2. Jménem sdružení jedná a podepisuje prezident sdružení.
3. Sdružení vzniká dnem registrace u Ministerstva vnitra ČR.
4. Až do volby prezidenta sdružení jedná jménem sdružení přípravný výbor.

Příloha č. 4. - Ceník – sazebník služeb ČKRK



Doporučený „Sazebník služeb“ činnosti realitní kanceláře

Prodejní cena zakázky (byt, dům, pozemek)	Odměna - provize při realizaci obchodu
do 499 tis.Kč	min. 35 tis.Kč
od 500 tis.Kč do 2,5 mil.Kč	5 - 7 % z prodejní ceny
od 2,5 mil.Kč do 5,5 mil.Kč	5 % z prodejní ceny
od 5,5 mil.Kč do 8 mil.Kč	4,5 % z prodejní ceny
od 8 mil.Kč do 14 mil.Kč	4 % z prodejní ceny
od 14 mil.Kč do 20 mil.Kč	3,5 % z prodejní ceny
nad 20 mil.Kč	3 %, příp. dohodou
Odměna při realizaci zprostředkování pronájmu	ve výši 2 měsíčních nájmů

* odměny za služby jsou bez DPH

Etický kodex České komory realitních kancelářů

Zásady poskytování Služeb

Realitní kancelář spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci úmyslně nepoškozuje spolupracujícího realitního makléře, respektuje zásady rovné spolupráce, zdvořilosti a kolegiality; při realizaci spolupráce je provize dělena mezi spolupracujícími kancelářemi v poměru 50/50, pokud se strany nedohodnou jinak.

Realitní kancelář vykonává svoji činnost s odbornou péčí, v souladu s dobrými mravy, právním řádem a obchodní etikou tak, aby klienti Realitní kanceláře nebyli uvedeni v omyl a neutrpěli jakoukoli majetkovou či nemajetkovou újmu.

Realitní kancelář hájí zájmy svých klientů a současně se chová spravedlivě ve vztahu ke všem účastníkům obchodu. Realitní kancelář nezneužívá svého postavení v neprospěch klienta.

Realitní kancelář uvádí při prezentaci svých Služeb a při nabídce nemovitostí pravdivé a úplné informace. Vědomě uvádění zavádějících informací, vynechání závažných skutečností nebo nepravdivých tvrzení je zakázáno.

Realitní kancelář se vždy zavazuje uvádět pravdivé údaje o ceně nabízené nemovitosti. V případě, že provize Realitní kanceláře v ceně není obsažena, je Realitní kancelář povinna zájemce o nemovitost o výši provize pravdivě informovat.

Realitní kancelář nesmí nabízet nemovitosti, aniž by předem obdržela souhlas od jejich vlastníků či osob oprávněných k jejich prodeji. Realitní kancelář při poskytování svých Služeb vždy informuje všechny zúčastněné strany daného realitního obchodu, kterou stranu zastupuje.

Za účelem ochrany práv zúčastněných stran realitního obchodu a z důvodu právní jistoty stran uzavírá **Realitní kancelář** se svými klienty smlouvu, aby nebylo pochyb ohledně vzájemných práv a povinností souvisejících s realitním obchodem.

Realitní kancelář nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit či poskytnout jakékoliv třetí osobě důvěrné, běžně nedostupné informace poskytnuté klientem, a to ani po ukončení spolupráce, vyjma případů, kdy je takové poskytnutí vyžadováno zákonem nebo příslušnými orgány jednájícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi.

Realitní kancelář průběžně školí své zaměstnance a zástupce tak, aby se zdokonalovali ve všech oblastech realitní činnosti a zvyšovala se jejich odbornost a kvalifikace.

Česká komora Realitních kancelářů
Bedřich Skalický, prezident

Česká komora realitních kancelářů, Národní obrany 10, 160 00 Praha 6, Česká republika
info@ckrk.cz, www.ckrk.cz

Příloha č. 5. - Základní právní předpisy v realitní praxi

Níže uvedené právní předpisy jsou uvedeny vždy „ve znění pozdějších předpisů.”

Právní předpisy mající vztah k realitní problematice:

- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění n.vl. č. 151/2006 Sb..
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí z.č. 265/1992 Sb. a z.č. 344/1992 Sb..
- Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.
- Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku.
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Právní předpisy mající vztah ke stavebnictví:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Právní předpisy mající vztah k pozemkům:

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.
- Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon.
- Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.

Právní předpisy mající vztah k cenám:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a vyhl. č. 456/2008 Sb.
- Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků.
- Cenový věstník 12/2008 - Přehled cenových map stavebních pozemků obcí, stav k 30.9.2008.⁷³

Právní předpisy mající vztah k daním:

- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti.
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací, dani z převodu nemovitostí.
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.
- Vyhláška č. 500/2002 Sb., pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

Ostatní právní předpisy výše neuvedené:

- Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon,
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
- Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce,
- Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon,
- Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu,
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb.,
- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách,
- Zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád,
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolventní zákon),
- Zákon č. 101/2000 Sb., ochraně osobních údajů,
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,

⁷³ např.: *Cenová mapa SMB*, publikování nezjištěno, [cit. 2010-12-12] dostupné z http://gis.brno.cz/tms/html/cenova_mapa/index.php?client_type=map_html

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR,

Dále pro zajímavost uvádím i přehled soudních rozhodnutí (judikatury) rozhodné pro činnost realitních kanceláří:

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. listopadu 2009 sp.zn. 33 Cdo 1682/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.dubna 2008, sp. zn. 25 Cdo 861/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. února 2009 sp.zn. 28 Cdo 4813/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. března 2010 sp.zn. 28 Cdo 3418/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. června 2010 sp.zn. 28 Cdo 1073/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. června 2010 sp.zn.28 Cdo 1073/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. prosince 2005 sp.zn. 4 Tz 116/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. května 2004 sp.zn. 33 Odo 330/2002
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 24.9.2007, čj. 5 As 55/2006 – 145
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. března 2006 sp.zn. 33 Odo 934/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. ledna 2001, sp. zn. 29 Cdo 225/2001
- Sjednocující právní názor Nejvyššího soudu týkající se rozhodčího řízení ze dne 12.05.2011 (zatím nebyl publikován)

Příloha č. 6. - Typová smlouva o zprostředkování z praxe

DVL s.r.o.
REALITNÍ AGENTURA

IČO: 60738812, DIČ: CZ60738812

Firma je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 18134

Provozovna: Lidická 22, 602 00 Brno, tel./fax: 545 213 311

mobil: 602 501 388, e-mail: info@dv1.cz, http://www.dv1.cz

Bankovní spojení: GE Money Bank, a.s., č.ú.: 163753728/0600

ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ SMLOUVA (poptávka univerzální)

1. firma DVL, s.r.o., se sídlem Měříčkova 77, Brno, provozovna Lidická 22, Brno, IČO 60738812,
(dále jen "zprostředkovatel"), zastoupená

a

2. Pan(i) - (firma) r. č. (IČO)

trvale bytem (sídl)

tel.:

e-mail:

(dále jen "záměnce") uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Zprostředkovatelskou smlouvu:

Článek 1 - Předmět smlouvy

1.1. Předmětem této smlouvy je závazek zprostředkovatele, že bude vyvíjet činnost směřující k tomu, aby zájemce měl reálnou možnost uzavřít smlouvu kupní, převodní, nájemní, podnájemní, směnnou, smlouvu o budoucí smlouvě apod. (dále jen "Předmětná smlouva") podle specifikace provedené v článku 2 této Zprostředkovatelské smlouvy, a to za podmínek dále stanovených.

1.2. Zájemce je povinen sdělovat zprostředkovateli skutečnosti, jež pro něho mají rozhodný význam pro uzavření Předmětné smlouvy.

1.3. Zájemce jedná jménem firmy (název) IČO: se sídlem:

Článek 2 - Specifikace předmětu zprostředkování - kritéria nemovitosti

2.1. V den podpisu této smlouvy bylo zájemci nabídnuto (předmět zprostředkování):

- Nabídka zakázkové číslo

- Nabídka zakázkové číslo

2.2. Předmět zprostředkování obecně: poptávka pronájem nebytových prostor

Cenové rozmezí:

2.3. Snižít shora uvedenou minimální cenu pro zájemce může zprostředkovatel s ohledem na jeho zájmy bez souhlasu zájemce neomezeně. Zvýšit maximální cenu pro zájemce může zprostředkovatel pouze po projednání se zájemcem.

Článek 3 - Provize (odměna za zprostředkování)

3.1. Zájemce se zavazuje, že při naplnění předmětu Zprostředkovatelské smlouvy zaplatí zprostředkovateli provizi.

Tato provize je odvozena z ceny, uvedené v článku 2 této Zprostředkovatelské smlouvy.

Článek 4 - Jiná ujednání

Článek 5 - Závěrečná ustanovení

5.1. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že jejich závazkový vztah se bude řídit ustanoveními obchodního zákoníku.

5.2. Zájemce potvrzuje svým podpisem, že se řádně seznámil s Všeobecnými smluvními podmínkami a vyjadřuje svůj výslovný souhlas s tím, že se stávají nedílnou součástí této Zprostředkovatelské smlouvy. Tím smluvní strany berou na vědomí, že Všeobecné smluvní podmínky jsou podle ustanovení obchodního zákoníku závazné pro úpravu vztahů zprostředkovatele a zájemce, jestliže tato Zprostředkovatelská smlouva neobsahuje odchýlná ujednání.

5.3. Účastníci této Zprostředkovatelské smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že tato byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle a nebyla ujednána v tisni ani za jinak nápadně nevýhodných nebo jednostranných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

5.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro zprostředkovatele a po jednom pro zájemce. Současně obdržela každá ze smluvních stran jedno vyhotovení Všeobecných smluvních podmínek, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V

VŠEOBECNÉ SMLUVNÍ PODMÍNKY DLE ČLÁNKU 5 SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Článek 1 - Doba plnění

1.1. Tato Zprostředkovatelská smlouva se uzavírá na dobu určitou 6 měsíců.

1.2. V případě uplynutí sjednané lhůty, aniž by byl naplněn účel této Zprostředkovatelské smlouvy, tj. nedošlo k požadovanému zprostředkování a zájemce nebo zprostředkovatel písemně nevyrozumí nejpozději 14 dnů před uplynutím sjednané doby druhou stranu, že nemá zájem na prodloužení Zprostředkovatelské smlouvy. Zprostředkovatelská smlouva se automaticky prodlužuje o stejnou dobu, na kterou byla původně uzavřena. K takovému prodloužení může dojít i opakovaně.

Článek 2 - Odměna (provize) za zprostředkování

2.1. V případě koupě předmětu zprostředkování - zprostředkovávaných nemovitostí (dále jen „Nemovitosti“) nebo převodu užívacích práv k Nemovitostem se zájemce zavazuje, že zaplatí zprostředkovateli smluvní provizi, a to ve výši 5 % z ceny dle čl. 2 Zprostředkovatelské smlouvy za Nemovitosti (dále jen „Cena nemovitosti“). Pokud Cena nemovitosti přesáhne 2.500.000,- Kč, zaplatí zájemce zprostředkovateli smluvní provizi ve výši 4 % a pokud Cena nemovitosti přesáhne 5.000.000,- Kč, ve výši 3 %, není-li v čl. 3 Zprostředkovatelské smlouvy uvedeno jinak. Minimální provize je (pokud Cena nemovitosti nedosáhne 600.000,- Kč) 30.000,- Kč, v případě koupě garáže nejméně 15.000,- Kč.

2.2. Při zprostředkování uzavření smlouvy o nájmu nebo podnájmu Nemovitostí náleží zprostředkovateli od zájemce provize ve výši 2 násobku měsíčního nájmu, uvedeného v čl. 2 Zprostředkovatelské smlouvy, pokud výše nájmu přesáhne 10.000,- Kč měsíčně ve výši 1,5 násobku měsíčního nájmu, pokud výše nájmu přesáhne 20.000,- Kč měsíčně ve výši 1 násobku měsíčního nájmu, v případě nájmu (podnájmu) bytu nebo domu náleží zprostředkovateli od zájemce provize ve výši 1 násobku měsíčního nájmu, není-li v čl. 3 Zprostředkovatelské smlouvy uvedeno jinak. Minimální provize je v případě nájmu nebo podnájmu 1 pokoje nejméně 4.000,- Kč, v případě bytu 1+0 až 1+1 nejméně 8.000,- Kč, v případě bytu 2+1 nejméně 10.000,- Kč, v případě bytu 3+1 nejméně 12.000,- Kč, v případě bytu většího než 3+1 nebo pronájmu rodinného domu nejméně 15.000,- Kč, v případě nebytových prostor nejméně 8.000,- Kč. Provize je v případě nájmu (podnájmu) garáže nejméně 3.000,- Kč. Měsíčním nájmem pro výpočet provize se rozumí měsíční celková úhrada nájmu nebo podnájmu včetně služeb a inkasa.

2.3. Nárok na zaplacení provize uvedených v předchozích bodech vzniká zprostředkovateli okamžikem, kdy obstará pro zájemce příležitost uzavřít s třetí osobou Předmětnou smlouvu (např. kupní smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí, nájemní smlouvu, podnájemní smlouvu atd.) na Nemovitosti s obsahem, splňujícím podmínky zájemce, uvedených ve Zprostředkovatelské smlouvě, pokud zájemce projevil zájem o uzavření této smlouvy a pokud zájemce nebrání v uzavření této smlouvy důvody, které by zapříčinil zprostředkovatel nebo druhá strana Předmětné smlouvy (nabízející Nemovitosti).

2.4. Provize je splatná v den, kdy dojde k uzavření Předmětné smlouvy, nebo v případě, že zájemce k jejímu uzavření z důvodů na jeho straně nepřistoupí dnem, kdy byla zájemci zajištěna příležitost k uzavření Předmětné smlouvy, a to v hotovosti nebo po dohodě převodem na bankovní účet zprostředkovatele. Složil-li zájemce zálohu na provizi, je zprostředkovatel oprávněn si tuto zálohu ke dni splatnosti provize započíst na úhradu provize.

2.5. Ani po zániku Zprostředkovatelské smlouvy není dotčeno právo zprostředkovatele na smluvnou provizi. V případě, že dojde k uzavření Předmětné smlouvy do dvou roků po zániku Zprostředkovatelské smlouvy, náleží zprostředkovateli provize dle této smlouvy. V případě, že bude za těchto podmínek uzavřena zájemcem příslušná smlouva, je zájemce povinen o tom písemně vyrozumět zprostředkovatele ve lhůtě do 5 pracovních dnů.

Provize je v tomto případě splatná do 10 dnů od uzavření Předmětné smlouvy zájemcem. V případě, že zájemce oznámí o uzavření smlouvy ve stanovené lhůtě neúčinní, je povinen zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši provize, příslušné pro konkrétní zprostředkování.

2.6. V případě snížení původně dohodnuté ceny náleží zprostředkovateli výsledková odměna ve výši 30 % z částky, představující rozdíl mezi původně dohodnutou cenou a cenou dosaženou ve prospěch zájemce.

2.7. Projeví-li zájemce zájem o uzavření Předmětné smlouvy, je zprostředkovatel oprávněn po zájemci požadovat zálohu na provizi až do výše předpokládané provize. Na tuto zálohu bude zájemci vystaven pokladní doklad ke složené částce. Zprostředkovatel se zavazuje od okamžiku složení zálohy do okamžiku naplnění předmětu Zprostředkovatelské smlouvy, případně do uplynutí smluvněho termínu rezervace, nenabízet v rámci své zprostředkovatelské činnosti Nemovitosti žádné jiné třetí osobě, mimo zájemce. Zájemce se zavazuje dostavit se k uzavření Předmětné smlouvy do 5 pracovních dnů ode dne složení zálohy, není-li dohodnutý jiný termín, např. na základě Dohody o blokadě.

2.8. Nepřistoupí-li zájemce v dohodnuté lhůtě k uzavření Předmětné smlouvy a nebrání-li uzavření smlouvy zprostředkovatel nebo osoba, se kterou se má uzavřít Předmětná smlouva, propadá tato záloha ve prospěch zprostředkovatele, který je oprávněn započíst si složenou zálohu na provizi.

Nedojde-li k uzavření Předmětné smlouvy vinou zprostředkovatele nebo osoby, se kterou se má uzavřít Předmětná smlouva, je zprostředkovatel povinen vrátit zálohu v plné výši zpět. V případě, že dojde k odstoupení osoby, se kterou se má smlouva uzavřít, od Předmětné smlouvy z důvodu zatajení důležitých skutečností ze strany zájemce, bránících uzavření Předmětné smlouvy, propadá tato záloha ve prospěch zprostředkovatele, který je oprávněn započíst si složenou zálohu na provizi.

2.9. Ke všem platbám sjednaným na základě této Zprostředkovatelské smlouvy bude připočtena příslušná daň z přidané hodnoty.

Článek 3 - Smluvní pokuta

3.1. V případě, že v době platnosti Zprostředkovatelské smlouvy nebo ve lhůtě do dvou roků po zániku Zprostředkovatelské smlouvy zájemce uzavře Předmětnou smlouvu, nebo smlouvu jí obdobnou na předmětné Nemovitosti, je zájemce povinen uzavřít smlouvu prostřednictvím zprostředkovatele. Neúčinní-li tak, je povinen zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši provize dle článku 3 Zprostředkovatelské smlouvy.

3.2. Zájemce se zavazuje nesdělovat třetím osobám informace o nabídkách Nemovitostí, které mu byly zprostředkovatelem nabídnuty, zejména adresy Nemovitostí a kontakty na vlastníka Nemovitosti nebo jejich nabízející. V případě, že třetí osoba uzavře na základě informací od zájemce Předmětnou smlouvu na takovito Nemovitosti, je zájemce povinen zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši provize dle článku 3 Zprostředkovatelské smlouvy.

3.3. Smluvní pokuta je splatná do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy zprostředkovatele k její úhradě zájemci.

Článek 4 - Jednání zprostředkovatele a zájemce

4.1. Touto Zprostředkovatelskou smlouvou zájemce zmocňuje zprostředkovatele ke svému zastupování v souladu s článkem 1 Zprostředkovatelské smlouvy. Zájemce tedy zmocňuje zprostředkovatele, aby vykonával v jeho zastoupení veškeré úkony související se zprostředkovatelskou činností s výjimkou podepsání Předmětné smlouvy.

4.2. Zprostředkovatel se zavazuje dbát při plnění předmětu Zprostředkovatelské smlouvy pokynů a požadavků zájemce. Odchýlit se může zprostředkovatel pouze v tom případě, je-li to nutné nebo účelné pro oprávněné zájmy zájemce a není-li v tomto případě možné dosáhnout včas jeho souhlasu.

4.3. Zájemce se zavazuje po dobu platnosti Zprostředkovatelské smlouvy jednat se třetími osobami (zejména vlastníky nebo nabízejícími Nemovitosti), které byly na základě činnosti zprostředkovatele kontaktovány ohledně Předmětné smlouvy, pouze za přítomnosti zprostředkovatele, nedojde-li k jiné dohodě.

Článek 5 - Společná ustanovení

5.1. Zájemce souhlasí s tím, že Předmětná smlouva bude uzavřena s libovolnou fyzickou nebo právnickou osobou.

5.2. Zprostředkovatel v žádném případě neodpovídá zájemci o uzavření Předmětné smlouvy za osobu, se kterou navrhl uzavření smlouvy, zejména pak za to, že tato osoba splní řádně a včas své závazky.

5.3. Zprostředkovatel může po vlastním uvážení zapojit do věci další zprostředkovatele.

5.4. Zprostředkovatel má právo být účasten uzavření a podpisu Předmětné smlouvy a má právo obdržet jedno vyhotovení Předmětné smlouvy.

5.5. Zájemce je povinen vyrozumět zprostředkovatele o možnosti realizovat toto oprávnění, tzn. o termínu jednání nebo podpisu smlouvy.

5.6. V případě, že se zprostředkovatel nezúčastní uzavření a podpisu smlouvy, je povinen zájemce jedno vyhotovení smlouvy předat do 5 pracovních dnů zprostředkovateli.

5.7. Důležité písemnosti ohledně Zprostředkovatelské smlouvy musí být zasílány poštou doporučeně. Jestliže si adresát zásilku nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, odmítne převzetí písemnosti nebo neposkytne součinnost k doručení písemnosti, považuje se písemnost za doručenu posledním dnem této desetidenní lhůty.

5.8. Smluvní strany se dohodly, že veškeré majetkové spory, které mezi nimi vzniknou z této zprostředkovatelské smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny v rozhodčím řízení před jediným rozhodcem, který bude jmenován předsedou dozorčí rady společnosti Sdružení rozhodců, a. s., IČ: 63496658, se sídlem v Brně, Příkop 8. Jmenovaný rozhodce musí mít ukončené vysokoškolské právnické vzdělání a musí být trestněprávně bezúhonný. Smluvní strany se dále dohodly, že žaloba se podává výhradně na adresu Sdružení rozhodců, a. s., poplatek za rozhodčí řízení činí 2 % z hodnoty předmětu sporu, nejméně však 5.000,- Kč, řízení může být pouze písemné a rozhodnutí nemusí obsahovat odůvodnění. Ujednáním o této rozhodčí doložce není dotčeno právo žalobce obrátit se se svým nárokem na obecný soud.

Článek 6 - Závěrečná ustanovení

6.1. Účastníci Zprostředkovatelské smlouvy po přečtení Všeobecných smluvních podmínek prohlašují, že s těmito souhlasí a tyto vyjadřují jejich pravou, svobodnou a vážnou vůli a nebyly ujednány v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných nebo jednostranných podmínek, což stvrdili svými vlastnoručními podpisy na Zprostředkovatelské smlouvě.

6.2. Tyto Všeobecné smluvní podmínky jsou vyhotoveny ve dvou stejnopisech, po jednom pro zprostředkovatele a po jednom pro zájemce a nabývají účinnosti dnem podpisu Zprostředkovatelské smlouvy.