

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ v roce 2020: co přináší nová regulace



Mgr. Lukáš Syrový, advokát a partner, HAVEL & PARTNERS

Autoři:

Mgr. Lukáš Syrový,
advokát a partner, HAVEL & PARTNERS

JUDr. Jakub Vojtěch, Ph.D.,
advokát, HAVEL & PARTNERS

Již letos významně ovlivní nemovitostní trh v České republice nový zákon o realitním zprostředkování. Do doposud neregulované oblasti realitního byznysu totiž přináší nové požadavky na realitní zprostředkovatele s velkým dopadem na jejich klienty a účastníky realitního trhu obecně.

Dlouho diskutovaný a několik let připravovaný zákon o realitním zprostředkování nabude účinnosti dnem 3. 3. 2020. Obsahuje sice „pouze“ 27 paragrafů včetně přechodných ustanovení a ustanovení měnících některé další sou-

visející zákony, jeho význam je však, co se týče regulace zprostředkování obchodů s nemovitostmi, vpravdě revoluční. Doposud totiž v oblasti realitního zprostředkovatelského byznysu žádná právní regulace v České republice neexistovala.

Podle důvodové zprávy je **záměrem nové právní úpravy především kultivace podmínek pro poskytování realitního zprostředkování.** Po vzoru podobných profesí, jako jsou např. pojišťovací zprostředkovatelé nebo zprostředkovatelé spotřebitelských úvěrů, nastavuje nová právní úprava podmínky, za kterých budou moci nemovitostní makléři a realitní kanceláře svou činnost provozovat.

I. Realitní zprostředkování jako vázaná živnost

Realitní zprostředkování se v současné době řadí mezi obory činností náležejících do živ-

nosti ohlašovací volné s předmětem podnikání „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“. K získání živnostenského oprávnění k provozování realitní činnosti tedy doposud nebylo třeba splnění žádných zvláštních podmínek. Nově se však bude realitní zprostředkování řadit mezi živnosti ohlašovací vázané, k jejichž výkonu je kromě splnění ohlašovací povinnosti **vyžadována odborná způsobilost** v podobě určité úrovně vzdělání, délky praxe nebo profesní zkoušky. Do této skupiny dnes již patří například účetní, restaurátoři, psychologové nebo provozovatelé autoškol.

Na realitní zprostředkovatele se bude vztahovat povinnost disponovat (i) magisterským titulem v oboru práva, v ekonomických oborech nebo stavebnictví. V těchto případech není vyžadována předchozí praxe. Podmínku odborné způsobilosti bude nicméně dále možné splnit taktéž (ii) bakalářským titulem, jedním rokem praxe a absolvováním mezinárodně uznávaného kurzu se zaměřením na nemovitosti, (iii) vysokoškolským, vyšším odborným nebo středním vzděláním s maturitní zkouškou a k tomu třemi roky praxe v oboru, případně (iv) složením profesní kvalifikační zkoušky.

Splnění nově stanovené **podmínky odborné způsobilosti jsou stávající realitní zprostředkovatelé povinni doložit živnostenskému úřadu do 6 měsíců od nabytí účinnosti zákona** o realitním zprostředkování, tj. do 3. 9. 2020. Zároveň s tím musí ohlásit živnostenskému úřadu zahájení výkonu vázané živnosti „Realitní zprostředkování“. V opačném případě jim oprávnění k poskytování realitního zprostředkování zanikne.

II. Bezúhonnost realitních zprostředkovatelů

Dalším zvýšeným požadavkem na realitní zprostředkovatele bude jejich bezúhonnost. Bezúhonným je podle zákona o realitním zprostředkování ten, kdo nebyl pravomocně odsouzen

pro trestný čin spáchaný úmyslně nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování. Je-li realitní zprostředkovatel právníkou osobou, tato povinnost se vztáhne na člena statutárního orgánu a rovněž skutečného majitele.

Kontrola dodržování bezúhonnosti realitních zprostředkovatelů je svěřena obecním živnostenským úřadům. Ty budou oprávněny v krajním případě zrušit realitnímu zprostředkovateli živnostenské oprávnění.

III. Povinné profesní pojištění a jeho osvědčování

Další povinnost, kterou zákon realitním zprostředkovatelům nově stanoví, má podobu povinného pojištění. Realitní zprostředkovatelé budou muset být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěni pro případ vzniku povinnosti nahradit újmu způsobenou v souvislosti s výkonem své činnosti. **Minimální pojistné limity jsou nastaveny ve výši 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost** a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce. Spoluúčast musí být sjednána tak, aby nepřekročila 5 000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění.

O sjednání pojistné smlouvy, změně pojistných limitů nebo výši spoluúčasti budou navíc muset realitní zprostředkovatelé vždy informovat Ministerstvo pro místní rozvoj a předložit mu stejnopis nebo úředně ověřenou kopii pojistné smlouvy či jejího dodatku, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů. Kromě toho pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy budou realitní zprostředkovatelé povinni předložit po předchozím vyžádání i klientovi.

IV. Náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování

Účel činnosti realitních zprostředkovatelů spočívá dle nového zákona výhradně ve zprostředkování uzavírání realitních smluv (smluv o nabytí vlastnického práva k nemovité věci a smluv za-

hrnujících oprávnění je užívat), a to na základě smlouvy o realitním zprostředkování uzavírané mezi realitními zprostředkovateli na jedné straně a zájemci (klienty) na straně druhé. Zákon přitom stanoví určité požadavky na formu a obsahové náležitosti této smlouvy.

Smlouva o realitním zprostředkování musí být v prvé řadě písemná. Alespoň obecným způsobem v ní musí být vymezen předmět převodu nebo užívání a kupní cena či nájemné. Smlouva také bude muset vždy zahrnovat výši provize realitního zprostředkovatele nebo alespoň způsob jejího určení. Nesplnění těchto obsahových požadavků povede k neplatnosti smlouvy o realitním zprostředkování. Námitku neplatnosti ovšem bude moci vznést pouze klient.

Zákon nově řeší i provázanost smlouvy o realitním zprostředkování (mezi klientem a realitním zprostředkovatelem) a realitní smlouvy (uzavírané mezi prodávajícím a kupujícím, resp. nájemcem a pronajímatelem). Smlouva o realitním zprostředkování nebude moci být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Kromě toho má být provize splatná zásadně nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy, jejíž zprostředkování zajistil právě realitní zprostředkovatel. Zákon nicméně umožňuje, aby mohl nárok na provizi vzniknout ještě přede dnem uzavření realitní smlouvy, kdy **splatnost provize může být vázána již na obstarání příležitosti** k uzavření realitní smlouvy.

V. Omezení ve vztahu ke spotřebitelům

Ve smlouvě o realitním zprostředkování nebude nově možné, aby klient, který je spotřebitelem, převzal povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. Ve vztahu ke spotřebiteli ani nebude možné ke splnění nebo zajištění splnění dluhu použít směnku nebo šek.

Nový zákon umožňuje sjednání si výhradního zprostředkování, kterým bude omezeno právo

klienta na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování ohledně stejného předmětu s jiným realitním zprostředkovatelem, případně kterým bude vyloučena možnost uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele. Omezení zde však přichází opět ve vztahu ke spotřebitelům, kdy výhradní zprostředkování bude moci být uzavřeno nejdéle na dobu 6 měsíců. Pozitivní zprávou však je, že tato doba bude moci být opakovaně prodlužována.

Další omezení ve vztahu ke spotřebiteli je spojeno se samotným ukončením smlouvy o realitním zprostředkování. **Bylo-li realitní zprostředkování se spotřebitelem ujednáno na dobu neurčitou, výpovědní doba může činit nejvýše 1 měsíc.** K provizi zákon stanoví, aby ve vztahu ke klientovi – spotřebiteli nepřesahovala záloha na provizi více než dvě třetiny této ujednané částky.

VI. Plnění dílčích informačních povinností vůči klientům

Nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování bude muset realitní zprostředkovatel **předat klientovi výpis z katastru nemovitostí** ve vztahu k nemovité věci, která je předmětem realitního zprostředkování. Tento výpis nebude moci být starší než 3 pracovní dny. Pokud by realitní zprostředkovatel porušil povinnost předat tento výpis, bude mít klient právo odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování ve lhůtě do 14 dnů ode dne jejího uzavření.

Realitní zprostředkovatel bude navíc povinen **poskytnout potenciálnímu nabyvateli informace o konkrétních závadách a omezeních**, které vážnou na předmětu převodu nebo předmětu užívání a jež jsou zapsány ve veřejných seznamech, stejně jako o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět. Opět jako v předešlém případě zakládá nesplnění této informační povinnosti oprávnění klienta od smlouvy o realitním zprostředkování odstoupit.



Ilustrační foto

II. Clear criminal record of real estate brokers

Another increased requirement for real estate brokers will be their clear criminal record. Pursuant to the Real Estate Brokerage Act, a person with a clear criminal record means a person who has not been finally convicted of a criminal offense committed intentionally or for a criminal offense committed negligently in connection with the provision of real estate brokerage services. If the real estate broker is a legal entity, this obligation shall apply to a member of the statutory body as well as to the beneficial owner.

Municipal trade licensing offices will be responsible for checking whether real estate brokers have a clear criminal record or not. As a last resort, they will be entitled to revoke the trade licence of the real estate broker.

III. Compulsory professional insurance and its certification

Another obligation newly introduced by the Real Estate Brokerage Act is compulsory insurance. Real estate brokers will have to be insured for the entire duration of their activities in case they become obliged to compensate for damage caused in connection with the performance of their activities. **The minimum insurance limits are set at CZK 1,750,000 per claim** and at least CZK 3,500,000 in case of multiple claims occurring in one year. The deductible must be arranged so that it does not exceed CZK 5,000 or 1 % of the insurance benefit amount.

In addition, real estate brokers will always have to inform the Ministry for Regional Development about



Ilustrační foto

the conclusion of an insurance contract, the change in insurance limits or the amount of the deductible and submit to it a copy or an officially verified copy of the insurance contract or its amendment within 10 business days. In addition, real estate brokers will also be required to submit an insurance policy confirming the conclusion of the insurance contract to the client upon his/her prior request.

IV. Essentials of a real estate brokerage contract

Under to the new Act, the purpose of the activities of real estate brokers is solely to mediate the conclusion of real estate contracts (contracts for the acquisition of ownership rights to real estate and contracts concerning the authorisation to use it), based on real estate brokerage contracts concluded between real estate brokers on the one hand and interested parties (clients) on the other hand. The Act lays down certain requirements for the form and content of such contracts.

The real estate brokerage contract must be primarily in written form. At least in general terms, it must define the subject matter of the transfer or use and the purchase price or rent. The contract must always include the amount of commission for the real estate broker or at least the method how it is determined. Failure to meet

these content requirements will invalidate the real estate brokerage contract. However, only the client will be able to raise an objection to the validity of the contract.

The new Act also addresses the interconnection of the real estate brokerage contract (between the client and the real estate broker) and the real estate contract (between the seller and the purchaser, or the tenant and the landlord). The real estate brokerage contract will not be included in the same document as the real estate contract. In addition, the commission is to be payable, in principle, not earlier than the conclusion date of the real estate contract, the intermediation of which was ensured by the real estate broker. However, the Act allows a claim for commission to arise before the conclusion date of the real estate contract when **the maturity of the commission can be tied to procuring the opportunity** to conclude the real estate contract.

V. Restrictions in relation to consumers

In the real estate brokerage contract, it will no longer be possible for a client who is a consumer to assume the obligation to conclude a real estate contract or a contract for the conclusion of a future real estate contract. Nor will it be possible to use a promissory note or check to

VII. Provádění úschov kupní ceny a vedení evidence úschov

Původní návrh zákona vůbec nepočítal s možností provádění úschov realitními zprostředkovateli. Do konečného znění nové úpravy však bylo zasaženo pozměňovacími návrhy v průběhu legislativního procesu, a realitní zprostředkovatelé tak budou moci poskytovat úschovy peněz za účelem provedení plnění z jimi zprostředkovaných převodů nemovitostí, ovšem při dodržení řady podmínek.

V prvé řadě nebudou realitní zprostředkovatelé moci aktivně nabízet klientům vlastní úschovu. K jejímu provedení jsou formálně oprávněni teprve na základě písemné žádosti klienta. Realitním zprostředkovatelům je pak v souvislosti s prováděním úschov uložena **povinnost vést evidenci úschov**, v níž budou zaznamenávat zákonem určené údaje: Identifikační údaje stran, celkovou částku, dobu trvání úschovy, datum přijetí peněz a jejich vydání, označení účtu úschov, který musí být zřízen samostatně pro každého jednotlivého uschovatele. Smlouva o úschově bude muset být uzavřena v písemné formě a peněžní prostředky bude potřeba uložit na účet v bance, přičemž bude povinností realitního zprostředkovatele informovat banku o tom, že majitelem těchto peněžních prostředků je třetí osoba. **Přijetí a vydání peněz z úschovy může být provedeno pouze bezhotovostně**, přičemž o první realizované úschově musí realitní zprostředkovatelé informovat živnostenský úřad.

Nový zákon o realitním zprostředkování přináší na český nemovitostní trh mnoho změn. Doporučujeme realitním kancelářím provést úpravy smluv a splnit všechny regulační požadavky v zákonných lhůtách.

Autor: Havel & Partners

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

settle or ensure the settlement of a debt in relation to the consumer.

The new Act allows for agreeing on exclusive brokerage, which will restrict the client's right to conclude a real estate brokerage contract on the same subject matter with another real estate broker, or which will exclude the possibility of concluding a real estate contract without the cooperation of the real estate broker. However, the restriction comes again in relation to consumers, when exclusive brokerage can be concluded for a maximum of 6 months. The positive news, however, is that this period can be extended repeatedly.

Another restriction in relation to the consumer is connected to the termination of the real estate brokerage contract. **If real estate brokerage with the consumer has been concluded for an indefinite period, the notice period may not exceed 1 month.** As for the commission, the new Act stipulates that in relation to the client – consumer, the advance on the commission may not exceed two thirds of the agreed amount.

VI. Fulfilment of partial information obligations towards clients

No later than on the conclusion date of the real estate brokerage contract, the real estate broker will have to **submit to the client a Real Property Register extract** in relation to the real estate that is the subject matter of real estate brokerage. This extract must not be older than 3 business days. If the real estate broker breaches the obligation to submit this extract, the client may withdraw from the real estate brokerage contract within 14 days of the date of its conclusion.

In addition, the real estate broker will be obliged **to provide the potential acquirer with information on specific defects and restrictions** that are attached to the subject matter of the transfer or use and which are entered in public registers, as well as those that the real estate broker knew or, given his/her professional quali-

fication, should have known. Again, as in the previous case, failure to comply with this information obligation establishes the client's right to withdraw from the real estate brokerage contract.

VII. Purchase price escrows and keeping an escrow register

The original draft Act did not provide for the possibility of holding escrow by real estate brokers. However, the final wording of the new Act has been affected by the amendments during the legislative process, so real estate brokers will thus be able to hold in escrow funds for the purpose of performing the real estate transfers they have mediated, subject to fulfilling several conditions.

First and foremost, real estate brokers will not be able to actively offer their own escrow to their clients. They will formally be authorised to hold such escrow only upon the client's written request. In connection with holding escrows, real estate brokers **will then be obliged to keep an escrow register**, in which they shall record the statutory details: the parties' identification details, total escrow amount, duration of escrow, date of receipt and release of funds, designation of escrow account that must be opened for each individual depositor. The escrow agreement will have to be made in writing and the funds will need to be deposited in a bank account, and it will be the obligation of the real estate broker to inform the bank that the funds are owned by a third party. **Receipt and release of funds from escrow may only be executed by wire transfer**, while real estate brokers must inform the trade licensing office about the first executed escrow.

The new Real Estate Brokerage Act entails many changes to the Czech real estate market. We recommend real estate brokers to make adjustments to their contracts and comply with all regulatory requirements within the statutory deadlines.

Autor: Havel & Partners