

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Odbor veřejných dražeb

Staroměstské nám. 6

110 15 Praha 1

ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu, Ministerstvem financí
a Ministerstvem spravedlnosti

**Analýza současné situace v oblasti
podnikání realitních kanceláří a návrh
variant řešení**

1	ÚVOD.....	5
1.1	Vymezení zadání a cíle analýzy.....	5
1.2	Základní teze analýzy	5
1.3	Východiska pro zpracování analýzy	5
2	ANALÝZA SOUČASNÉ SITUACE	6
2.1	Právní úprava realitní činnosti v ČR.....	6
2.1.1	Historie právní úpravy	6
2.1.2	Stávající právní úprava	8
2.1.3	Formy podnikání	9
2.1.4	Právní předpisy související s výkonem činnosti realitní kanceláře	10
2.2	Právní předpisy upravující výkon realitní činnosti v rámci EU	12
2.3	Porovnání právní úpravy realitní činnosti v evropských zemích	14
2.3.1	Specifika výkonu realitní činnosti ve vybraných zemích.....	17
2.3.2	Základní informace k dalším evropským zemím	33
2.3.3	Porovnání situace mimo Evropu – USA	33
2.4	Identifikace problémů českého realitního trhu	35
2.4.1	Problémy z pohledu spotřebitele (klienta realitní kanceláře).....	35
2.4.1.1	Volný vstup subjektů na trh.....	35
2.4.1.2	Nízká odborná kvalifikace a chybějící zkušenosti	36
2.4.1.3	Absence definice rozsahu poskytovaných služeb.....	39
2.4.1.4	Nakládání s finančními prostředky klientů	40
2.4.1.5	Absence povinnosti pojištění	41
2.4.2	Problémy z pohledu realitní kanceláře.....	42
2.4.2.1	Zakázky bez smluvního zajištění.....	42
2.4.2.2	Švarc systém	44
2.4.2.3	Nízká důvěra spotřebitelů v RK	46
2.4.2.4	Absence silné společné platformy realitních kanceláří.....	50
2.4.3	Problémy z pohledu státu.....	51
2.4.3.1	Daně z příjmů, pronájmu a DPH.....	51
3	NÁVRHY MOŽNÝCH ŘEŠENÍ	53
3.1	Výstup analytického týmu, základní údaje a závěry směřující k návrhu možných řešení ...	53
3.2	Navrhované možnosti a směry řešení	55
3.3	Nulová varianta.....	56
3.3.1	Popis nulové varianty	56
3.3.2	Přínosy nulové varianty.....	56
3.3.3	Negativa nulové varianty.....	56
3.3.4	Shrnutí.....	57
3.4	Varianta č. 1 – úprava stávajících právních předpisů.....	58
3.4.1	Popis varianty č. 1	58
3.4.2	Situace na Slovensku.....	58
3.4.3	Srovnatelné profese upravené v živnostenském zákoně jako vázané živnosti	61
3.4.4	Návrh řešení v rámci varianty č. 1	62

3.4.5	Systém dílčích kvalifikací	63
3.4.6	Přínosy varianty č. 1	68
3.4.7	Negativa varianty č. 1	68
3.4.8	Shrnutí.....	68
3.5	Varianta č. 2 – Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“ bez změny úpravy živnostenského zákona.....	70
3.5.1	Popis varianty č. 2	70
3.5.2	Srovnatelné profese upravené zvláštními předpisy	70
3.5.3	Návrh řešení v rámci varianty č. 2.....	71
3.5.3.1	Vytvoření registru a zápis	71
3.5.3.2	Vymezení základního rozsahu zprostředkování	72
3.5.3.3	Úprava způsobu nakládání s finančními prostředky.....	73
3.5.3.4	Pojištění.....	75
3.5.3.5	Další podmínky.....	75
3.5.3.6	Dohled nad dodržováním zákona a možné sankce	75
3.5.4	Přínosy varianty č. 2	76
3.5.5	Negativa varianty č. 2.....	76
3.5.6	Shrnutí.....	77
3.6	Varianta č. 3 - Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“ - vymezení mimo živnostenský zákon.....	78
3.6.1	Popis varianty č. 3	78
3.6.2	Srovnatelné profese upravené zvláštními předpisy a vymezené mimo živnostenský zákon.....	78
3.6.3	Návrh řešení v rámci varianty č. 3.....	80
3.6.3.1	Dohled a správní delikty	80
3.6.4	Přínosy varianty č. 3	80
3.6.5	Negativa varianty č. 3.....	80
3.6.6	Shrnutí.....	81
3.7	Varianta č. 4 – Úprava živnostenského zákona (vázaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“	82
3.7.1	Popis varianty č. 4	82
3.7.2	Návrh řešení v rámci varianty č. 4.....	82
3.7.2.1	Úprava živnostenského zákona.....	82
3.7.2.2	Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“	82
3.7.3	Přínosy varianty č. 4	82
3.7.4	Negativa varianty č. 4.....	82
3.7.5	Shrnutí.....	83
3.8	Varianta č. 5 - Úprava živnostenského zákona (koncesovaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“	84
3.8.1	Popis varianty č. 5	84
3.8.2	Srovnatelné profese upravené v živnostenském zákoně jako koncesované živnosti.....	84
3.8.3	Návrh řešení v rámci varianty č. 5.....	86
3.8.3.1	Úprava živnostenského zákona.....	86
3.8.3.2	Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“	87
3.8.4	Přínosy varianty č. 5	87
3.8.5	Negativa varianty č. 5.....	87
3.8.6	Shrnutí.....	87

4	<i>SITUACE V OBLASTI DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ</i>	88
4.1	Zavedení dobrovolné Databáze družstevních bytů.....	88
4.1.1	Základní poslání	88
4.1.2	Předběžné zakotvení DDB a hrubý odhad provozu systému	88
4.1.3	Co by zavedení DDB řešilo? Co by způsobilo?.....	89
4.1.3.1	Daň z příjmů.....	89
4.1.3.2	Daň z převodu nemovitostí.....	90
4.1.3.3	Možnost zahrnutí družstevních podílů a jejich prodeje do výpočtů sociálních dávek a jejich následná úspora	90
4.1.3.4	Srovnání (nárůst) cen družstevních bytů s byty ve vlastnictví. Zreálnění hodnot družstevních podílů	91
4.1.3.5	Zreálnění (zvýšení) hodnoty majetku občanů. Vliv na majetková vyrovnání nejrůznějšího druhu či na spravedlivější dědické vypořádání.....	91
4.1.3.6	Nový prostor pro hypoteční banky.....	91
4.1.3.7	Zastavení atomizace BD motivované snadnějším prodejem bytů, stabilizace družstev.....	91
5	<i>EVIDENCE REALITNÍCH TRANSAKČÍ</i>	92
6	<i>OSTATNÍ</i>	93
	<i>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK</i>	94

1 ÚVOD

1.1 Vymezení zadání a cíle analýzy

Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky na své 10. schůzi konané dne 23.02.2011 přijal 72. usnesení, ve **kterém žádá Ministerstvo pro místní rozvoj, aby ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem financí analyzovalo a navrhlo varianty řešení situace v oblasti podnikání realitních kanceláří.**

Cílem této analýzy je poskytnout celkový pohled na současnou situaci v oblasti podnikání realitních kanceláří a formulovat závěry, které mají posloužit jako podklad pro případné legislativní změny v nejbližším období.

1.2 Základní teze analýzy

- komplexně analyzovat a popsat současnou situaci na realitním trhu,
- provést srovnání legislativy týkající se realitního podnikání v jednotlivých zemích Evropské unie,
- identifikovat hlavní problémy českého realitního trhu,
- navrhnout varianty řešení jako východiska ze současného stavu,
- zhodnocení navržených řešení včetně rizik spojených s neřešením existujících problémů.

1.3 Východiska pro zpracování analýzy

Analýza vychází především z/ze:

- skutečných potřeb současného realitního trhu,
- reálných zkušeností přímo z praxe, a to nejen díky osobním zkušenostem samotných zpracovatelů analýzy, ale také díky spolupráci s odbornou veřejností,
- mezinárodního srovnání právní úpravy realitní činnosti v ostatních zemích Evropské unie,
- požadavků kladených na obdobné typy profesí,
- nezbytnosti zajištění ochrany spotřebitele a zahraničních i tuzemských investorů,
- doporučení vydaných v rámci Evropské unie,
- snahy o zlepšení stávající situace v oblasti výběru daní,
- dostupných statistických informací,
- platného českého práva.

2 ANALÝZA SOUČASNÉ SITUACE

2.1 Právní úprava realitní činnosti v ČR

2.1.1 Historie právní úpravy

Právní úprava realitní činnosti má na našem území relativně dlouhou historii. Pro účely této analýzy je v této kapitole krátce shrnutý vývoj za několik posledních desetiletí. Časovým rámcem je období od vzniku Československé republiky v roce 1918 až po současnost (tedy do roku 2012).

Období První republiky

Po rozpadu Rakouska-Uherska a vzniku samostatné Československé republiky začíná vznikat také celá řada legislativních norem upravujících nově vzniklé poměry. Československá legislativa přirozeným způsobem navazuje na rakousko-uherské normy, které jsou dílčím způsobem upraveny. Mezi tyto právní normy patří např. živnostenský řád, který byl vydán císařským patentem č. 227/1859 ř.z. (účinnost od 01.01.1860 do 01.01.1966).

V Československu trvalo až do **roku 1925**, než nabyl účinnosti zákon **č. 203/1925 Sb.**, kterým se některé obory soukromého zprostředkování prohlašují za **živnost koncesovanou** ve smyslu živnostenského řádu (zákona). Díky tomuto zákonu byla i činnost soukromého zprostředkování koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících považována za živnost koncesovanou dle živnostenského řádu. Kromě samotné definice realitní činnosti (jako koncesované živnosti) upravoval tento zákon také podmínky pro získání koncese. V § 1 zákona č. 203/1925 Sb. je uvedeno:

„§ 1.

(1) *Po živnostensku provozované soukromé sprostředkování:*

- **koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících,**
- *koupě, prodeje a směny podniků výrobních a obchodních,*
- *nájemních a pachtovních poměrů,*
- *úvěrů hypotekárního i osobního*

jest živností koncesovanou a podléhá ustanovením živnostenského řádu (zákona).

(2) **K nastoupení této živnosti vyžaduje se kromě všeobecných podmínek, předepsaných pro veškeré živnosti, spolehlivost se zřetelem k této živnosti a průkaz dostatečného všeobecného vzdělání jakož i odborné způsobilosti.**“

Všeobecné podmínky k provozování této živnosti byly definovány v §§ 2 až 10 živnostenského řádu č. 227/1859 ř.z. a zjednodušeně řečeno mezi ně patřily především svéprávnost a trestní bezúhonnost.

Zákon č. 203/1925 Sb. však také řešil otázku profesní způsobilosti. V § 5 tohoto zákona se uvádí: „*Vláda nařízením vydá podrobnější ustanovení o všeobecném vzdělání a odborné způsobilosti žadatelů o koncesi;...*“

Vládní nařízení „o úpravě některých oborů soukromého sprostředkování jakožto živností koncesovaných“ bylo vydáno dne 14. května 1926 pod číslem 71/1926 Sb. (účinnost od 20. května 1926).

Toto vládní nařízení již konkrétně řeší požadavky odborné způsobilosti žadatele o koncesi v oblasti realitní činnosti, viz následující citace § 1:

„§ (1) **Žadatelé za koncesi ku provozování živností soukromého sprostředkování ve smyslu § 1 zák. č. 203/1925 Sb. z. a n. musí podati průkaz dostatečného všeobecného vzdělání a průkaz o odborné způsobilosti.**

(2) Průkaz dostatečného všeobecného vzdělání podává žadatel aspoň vysvědčením, že s úspěchem vychodil poslední třídu školy občanské (měšťanské).

(3) **Odbornou způsobilost jest prokázati vysvědčeními o nejméně pětiletém zaměstnání v podniku úředně povoleném k soukromému sprostředkování ve smyslu zák. č. 203/1925 Sb. z. a n., včítajíc v to i podniky k soukromému sprostředkování úředně povolené dle dřívějších předpisů, nebo vysvědčeními o nejméně sedmileté činnosti v jiném podniku, umožňujícím žadateli nabýti odborných vědomostí a zkušeností k řádnému výkonu toho kterého oprávnění vytčeného v § 1 zák. č. 203/1925 Sb. z. a n.**

Kromě splnění všeobecných podmínek potřebných pro získání živnostenského oprávnění byly v této době nastaveny také jasné požadavky na žadatele o koncesi v podobě dosaženého vzdělání a délce praxe 5 nebo 7 let v oboru.

Zákon č. č. 203/1925 Sb., kterým se některé obory soukromého zprostředkování prohlašují za živnost koncesovanou ve smyslu živnostenského řádu (zákona), byl zrušen zákonem č. 65/1965 Sb., zákoník práce, jehož účinnost nastala 1.1.1966.

Období Druhé světové války

K dalším významným změnám v této oblasti došlo až s příchodem 2. světové války. Po vyhlášení Protektorátu Čechy a Morava bylo dne 13.01.1943 přijato vládní nařízení č. 14/1943 Sb. (účinnost od 01.01.1943) „o dočasných omezeních v živnostenském a jiném výdělečném podnikání“, které mělo za následek výrazné omezení živnostenského podnikání včetně oblasti obchodu s nemovitostmi a službami s tím souvisejícími. Vládní nařízení č. 14/1943 Sb. bylo účinné až do 31.12.1950.

Období v letech 1948 - 1989

Další radikální změny přišly po komunistickém převratu v roce 1948. S příchodem komunistické vlády byla realitní činnost stejně jako další soukromé podnikatelské aktivity zcela znemožněna. Soukromé podnikání prakticky přestalo existovat a podíl majetku v soukromém vlastnictví byl zcela zanedbatelný.

Na předchozí nařízení vlády č. 14/1943 Sb. (zrušeno 01.01.1951) „o dočasných omezeních v živnostenském a jiném výdělečném podnikání“ navázalo vládní nařízení ze dne 12. prosince 1950, č. 203/1950 Sb., o nastoupení a změnách živnostenské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, které v podstatě pouze dále zakonzervovalo tehdejší stav.

Období po roce 1989

Až po listopadových událostech roku 1989 zažilo soukromé podnikání opět svou renesanci. Zásadní změny spojené s přechodem k demokratickému režimu znamenaly také obrovský zásah do trhu s nemovitostmi, který se začal znovu utvářet. V této počáteční fázi hospodářské transformace a přechodu k tržnímu systému hospodářství vznikala velmi rychlým tempem také příslušná legislativa, která byla poplatná snahám o liberalizaci trhu. Československá legislativa v té době mohla navázat na právní normu upravující realitní činnost z roku 1925, což se však nestalo. Vznikl **zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, který výkon této činnosti zařadil do kategorie živností „volných“**. **Do roku 2000 prakticky neexistovala definice realitní činnosti** jako takové. Ekonomické subjekty podnikající v tomto oboru měly živnostenské oprávnění vydané obvykle na některou z následujících činností: „Nákup zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej“, „Obchodní činnost“ nebo „Zprostředkovatelská činnost“. V roce 2000 byla nařízením vlády č. 469/2000 Sb., kterým se stanoví obsahové náplně jednotlivých živností, definována realitní činnost jako: „*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. Obsahem živnosti není správa a údržba nemovitostí pro třetí osoby (pokud tato není vázána*

na vlastnictví nemovitosti), krátkodobé ubytování osob v bytech, rekreačních objektech a podobně, zařízeních, majících charakter ubytovací služby (převážně jako služby cestovního ruchu, agroturistika apod.). Tato činnost zůstala zachována jako živnost „volná“, což v praxi znamenalo, že živnostenské oprávnění k výkonu této činnosti může získat každý, kdo splní všeobecné podmínky pro výkon živnosti dle zákona. Tento fakt společně se situací na trhu, kdy bylo velké množství potenciálních klientů a nemovitostí na prodej, měl za následek, že počet podnikatelských subjektů v oblasti realit začal výrazně narůstat. Velké množství podnikatelů vidělo v tomto oboru zajímavou finanční perspektivu a cítilo se být osobami povolány k výkonu této činnosti, a to i přes to, že nedisponovalo žádným vzděláním ani profesními zkušenostmi z této oblasti či obdobného oboru. Tento fakt také přispěl k tomu, že na realitní trh vstoupila řada subjektů, jejichž podnikatelská činnost nenesla znaky profesionality a serióznosti.

2.1.2 Stávající právní úprava

V současné době **neexistuje žádný speciální právní předpis, který by přímo upravoval výkon realitní činnosti**. Veškeré záležitosti týkající se vstupu nových subjektů na realitní trh jsou řešeny pouze v rámci živnostenského zákona č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Od roku 2008 (po novele živnostenského zákona č. 130/2008 Sb., účinnost od 01.07.2008) je „**realitní činnost**“ **zařazena mezi 80 nově definovaných oborů činností zahrnutých do jediné živnosti volné**. V příloze č. 4 živnostenského zákona je realitní činnost uvedena pod č. 58 jako „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“.

Živnost volná je v zákoně definována v § 25: „*Živnost volná je živnost opravňující k výkonu činností, pro jejichž provozování tento zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění pro živnost volnou musí být splněny všeobecné podmínky (§ 6 odst. 1).*“

Všeobecnými podmínkami dle tohoto zákona jsou:

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

K získání živnostenského oprávnění k provozování realitní činnosti tak není třeba podle současné právní úpravy splnění žádných zvláštních podmínek.

Obsahová náplň živnosti „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ je uvedena v nařízení vlády ze dne 23.07.2008 č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností.

V tomto vládním nařízení je tato živnost vymezena jako:

„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovnická činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně.

Obsahem činnosti není krátkodobé ubytování osob v ubytovacích zařízeních, v rodinných domech, bytových domech a stavbách pro rodinnou rekreaci. Obsahem činnosti dále není čištění exteriérů budov vodní párou, pískem a podobně, opravy a údržba nemovitostí vyžadující řemeslnou zručnost nebo zvláštní odbornou kvalifikaci (například opravy výtahů, zednické, obkladačské, pokrývačské, instalatérské, elektroinstalatérské práce, chemické čištění koberců a textilií).“

Možnosti zániku živnostenského oprávnění dle současné legislativy

Podmínky, za kterých může v současné době přijít podnikatel o živnostenské oprávnění, jsou konkrétně stanoveny přímo v zákoně.

Živnostenské oprávnění zaniká:

- a) smrtí podnikatele,
- b) zánikem právnické osoby,
- c) uplynutím doby, pokud bylo živnostenské oprávnění omezeno na dobu určitou,
- d) výmazem zahraniční osoby povinně zapsané v obchodním rejstříku nebo jejího předmětu podnikání z obchodního rejstříku,
- e) stanoví-li tak zvláštní právní předpis,
- f) rozhodnutím živnostenského úřadu o zrušení živnostenského oprávnění.

Živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění, jestliže:

- a) podnikatel již nesplňuje podmínky podle § 6 odst. 1 písm. b) nebo c) [způsobilost k právním úkonům, bezúhonnost], ledaže v případě § 6 odst. 1 písm. b) je živnost provozována se souhlasem soudu,
- b) nastanou překážky (např. konkurz),
- c) podnikatel o to požádá,
- d) zápis do živnostenského rejstříku na základě ohlášení byl proveden v rozporu se zákonem.

Živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění nebo pozastaví provozování živnosti na návrh orgánu státní správy vydávajícího stanovisko podle § 52 odst. 1 živnostenského zákona z důvodu, že podnikatel závažným způsobem porušil nebo porušuje podmínky stanovené rozhodnutím o udělení koncese, živnostenským zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Obdobně živnostenský úřad postupuje v případě, že zahraniční fyzická osoba, jejíž oprávnění provozovat živnost na území České republiky je vázáno na povolení k pobytu na území České republiky (§ 5 odst. 5, ŽZ), tuto podmínku nesplňuje.

2.1.3 Formy podnikání

Realitní kanceláře podnikají na našem realitním trhu jako fyzické podnikající osoby nebo právnické osoby. Fyzické osoby jsou především samostatní realitní zprostředkovatelé a menší kanceláře. Větší kanceláře obvykle podnikají jako osoby právnické, většinou společnosti s ručením omezeným, v menším počtu jako společnosti akciové. Téměř nejsou realitní kanceláře podnikající jako veřejná obchodní společnost nebo společnost komanditní.

Velice populárním se stal v posledních letech tzv. franšizing. Jedná se o distribuční systém, jehož prostřednictvím se uvádějí na trh výrobky, služby nebo technologie. Opírá se o úzkou a nepřetržitou spolupráci franšízora s jeho právně a finančně samostatnými a nezávislými firmami franšizantů. Franšízor opravňuje a zavazuje své franšizanty – za přímou nebo nepřímou úplatu – provozovat obchodní činnost v souladu s jeho koncepcí, užívat jeho know-how, hospodářské a technické metody a procedurální systém, užívat označení firmy franšízora (logo a jiná nehmotná práva), a to za trvalé obchodní a technické podpory ze strany franšízora v rámci a po dobu trvání písemné franšizové smlouvy.

V oblasti realitních společností se franšizing začíná stále více uplatňovat z důvodu požadavku na celoplošné pokrytí České republiky pobočkami, jejichž budování by trvalo poměrně dlouho a bylo by nákladné. Proto se realitní společnosti rozhodují expandovat formou franšizingu. Využívají zkušeností a zázemí mateřské společnosti jako zkušeného partnera, franšizanti přinášejí do franšizingového partnerství kromě kapitálu hlavně znalost lokálního trhu a místní situace, zatímco franšízor přináší ověřené produkty a koncepci podnikání.

Výběr franšizanta je plně v rukou franšízora, jehož zájmem by mělo být získání kvalitního partnera, který bude dále šířit dobré jméno značky. V některých případech se stává, že převládne pouze snaha o prodej další licence (bez ohledu na kvalitu partnera) a do realitního

oboru se tak mohou dostat i naprostí začátečníci bez podnikatelských, manažerských a odborných zkušeností, kteří se díky působení pod zavedenou značkou mohou těšit vysoké důvěře spotřebitelů.

2.1.4 Právní předpisy související s výkonem činnosti realitní kanceláře

S výkonem realitní činnosti je spojena celá řada právních předpisů, bez jejichž elementární znalosti se ekonomické subjekty působící v tomto oboru mohou dopustit celé řady pochybení, která mohou mnohdy mít pro účastníky i zásadní následky.

Obecně se jedná o následující oblasti:

- Občanské a obchodní právo
- Právní normy související s katastrem nemovitostí
- Právní normy tvořící daňový systém
- Bankovníctví
- Oceňování nemovitostí
- Stavební právo a územní plánování
- Základní znalosti pozemního stavitelství (konstrukce, materiály, technické zařízení budov, ...)
- Účetnictví

Právní normy související s výkonem realitní činnosti:

- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. 12. 2013, zrušen zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. 12. 2013, od 1. 1. 2014 nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. 12. 2013, od 1. 1. 2014 nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. 12. 2013, od 1. 1. 2014 nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. 12. 2013, zrušen zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů, účinná do 31. 12. 2013, zrušena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Další právní úprava provedená obecně závaznými vyhláškami obcí, kterými se vydávají cenové mapy stavebních pozemků.

Mezi další okruhy, které by měl podnikatel v realitní činnosti ovládat, patří např.:

- marketing (integrovaná marketingová komunikace, podrobná analýza trhu, kvalitní prezentace nemovitostí s využitím vhodného komunikačního mixu, prezentační a stylistické dovednosti),
- obchodní dovednosti (zásady správné komunikace s klientem, orientace na výsledek „tah na branku“, asertivita, analytické schopnosti),
- počítačová gramotnost (tvorba prezentací nemovitostí, práce s realitními programy, exporty zakázek na webové servery, správa a údržba vlastních webových stránek).

2.2 Právní předpisy upravující výkon realitní činnosti v rámci EU

V rámci předpisů vydaných Evropskou unií je zapotřebí uvést především **evropskou normu EN 15733, která se zabývá realitními službami** a konkrétně upravuje požadavky na výkon této činnosti. Norma byla vydána dne 01.05.2010 a za povinnost implementovat ji do národní legislativy měli všichni členové CEN (COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION – Evropský výbor pro normalizaci), kam patří i Česká republika. **V ČR byla tato norma převzata v původním znění** a vyšla pod označením ČSN EN 15733. **Zásady vyplývající z této normy nebyly v praxi dále aplikovány** a v ČR doposud nevznikla žádná související legislativa.

Základní teze normy ČSN EN 15733

- tento dokument představuje první evropský konsensus ve specifikaci požadavků na služby realitních kanceláří,
- norma si klade za cíl **stanovit obecné požadavky na výkon realitní činnosti**, které by měly být brány jako základ pro nastavení dalších odborných a profesionálních požadavků na odbornou způsobilost v oblasti realitních služeb,
- činnost realitních makléřů musí být v souladu se všemi platnými evropskými a vnitrostátními právními předpisy.

Z obsahu normy ČSN EN 15733

- vymezuje základní pojmy** – kdo je realitní makléř a jaké penzum činností představuje jeho profese, definice klienta, prodávajícího a kupujícího,
- procesně řeší vztahy mezi makléřem a klientem**, potažmo kupujícím a prodávajícím. Způsob uzavírání dohod – pouze písemnou formou (včetně vymezení náležitostí těchto smluv), rozsah informací poskytovaných jednotlivým stranám transakce atd.,
- upravuje způsob nakládání s finančními prostředky klientů** – ty musí realitní kancelář vždy vést na oddělených účtech od vlastních provozních financí. Navíc nesmí realitní kancelář držet prostředky klienta, aniž by je měla řádně zajištěné pojištěním nebo finančními zárukami. Realitní makléř musí vždy vystavit potvrzení o převzetí finančních prostředků,
- řeší profesní požadavky a kompetence realitního makléře**, které by se měly odvíjet od dosaženého vzdělání a získané praxe v oboru. Standardem by mělo být složení zkoušky z oblasti realitní činnosti dle evropských parametrů a dříve, než realitní makléř převezme veškeré povinnosti, které mu ukládá tato norma, by měl získat alespoň 12 měsíců praxe v oboru. V normě je též specifikován minimální rozsah témat, jejichž znalost je k výkonu profesionální praxe potřebná,
- pojištění** - realitní makléř zajistí, aby jeho aktivity byly kryty profesním pojištěním odpovědnosti za škodu,
- postup při vyřizování stížností**,
- etický kodex realitního makléře**.

Profesní kompetence realitního makléře dle ČSN EN 15733

Realitní makléř musí mít podstatnou znalost níže uvedených oblastí:

- **Realitní trh**
 - nejdůležitější pojmy z finanční ekonomie a definice týkající se transakcí s nemovitostmi,
 - peníze, úvěry a bankovní systémy související s realitním sektorem,
 - ekonomická a politická situace v souvislosti s nemovitostmi,
 - nabídka a poptávka v oboru,
 - výkonnost investic do nemovitostí.
- **Realitní marketing**
 - marketingové metody a techniky pro různé typy nemovitostí.
- **Náklady na provoz nemovitostí**
 - provozní náklady (na údržbu, energie, daně),
 - různé typy pojištění související s nemovitostmi (např. obnovení pojištění, ochrana hypotéky).
- **Principy a procesy financování nemovitostních transakcí**
 - právní předpisy týkající se hypoték, úvěrů a jiných finančních nástrojů,
 - různé typy hypoték, úvěrů a jiných finančních nástrojů,
 - administrativní postupy pro vyřízení hypotéky a její administrativu až do jejího konce.
- **Odhad tržní hodnoty nemovitosti**
 - oceňovací pojmy a základní metody oceňování,
 - odhady pro různé účely,
 - schopnost určit, které informace a metody jsou použitelné v rámci tržních podmínek k provedení odhadu.
- **Kontrola a měření ploch**
 - principy a terminologie měření ploch pro různé typy nemovitostí s přihlédnutím k účelu měření.
- **Národní a evropské právo, legislativa, předpisy a normy týkající se oblasti působnosti realitního makléře**

Zahrnuje právní předpisy z oblasti:

 - podnikání realitní kanceláře,
 - bezpečnosti a ochrany zdraví, životního prostředí, boje proti praní špinavých peněz,
 - dotací, grantů a daňových pobídek pro realitní kanceláře,
 - územního plánování a územního rozvoje,
 - daňových zásad týkajících se nemovitostí,
 - ochrany spotřebitele,
 - stavebních nařízení a stavebních předpisů,
 - vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - nemovitostí obecně,
 - smluvního práva.
- **Realitní transakce**
 - schopnost vypracovat smlouvy související s transakcí nebo pomáhat při vypracování těchto smluv,
 - posouzení smluv realitní kanceláří včetně zhodnocení dopadů pro klienta,
 - různé způsoby prodeje / pronájmu a různé role realitního makléře v těchto transakcích.

Některé výše uvedené kompetence (např. odhad tržní hodnoty nemovitosti) nelze v podmínkách českého právního řádu beze zbytku naplnit z důvodu rozdílného postavení realitního makléře a např. odhadce nemovitostí (vázaná živnost).

Další požadavky na odborné znalosti realitního makléře dle normy ČSN EN 15733

- **Konstrukce staveb a jejich údržba (odpovídající druhu nemovitostí, v jejichž segmentu se realitní makléř pohybuje).**
 - typy a základní druhy konstrukcí,
 - konstrukční prvky budov,
 - principy konstrukce, rekonstrukce, opravy, přestavby a potřebná povolení,
 - základní principy organizace stavebního procesu a role profesionálního týmu,
 - stavební předpisy ve vztahu k povolání realitního makléře a ve vztahu ke spotřebitelům.
- **Životní prostředí a energetické aspekty nemovitostí**
 - základní znalosti životního cyklu materiálů a konstrukcí,
 - zásady týkající se energeticky úsporných staveb, zvukové izolace, vlhkosti, přístupu světla,
 - zásady týkající se rizika kontaminace a dekontaminace,
 - přírodní rizika ve vztahu k majetku (např. eroze půdy, zemětřesení, laviny, záplavy).
- **Čtení stavebních výkresů a pochopení technických parametrů stavby**
- **Katastrální a geodetické mapy včetně topografických informací**
 - evidence informací o nemovitostech ve veřejných rejstřících,
 - obvykle užívané termíny a definice,
 - právní a praktický význam informací z katastru.
- **Městské a venkovské stavební plánování**
 - pojmy a definice používané v městském a venkovském plánování,
 - právní a praktický význam plánování,
 - hodnocení obsahu stavebního řádu.
- **Obchodní dokumentace**
 - využívání informačních technologií,
 - dokumentace a elektronická správa dat,
 - řízení jakosti,
 - řešení konfliktů.
- **Komunikační a obchodní dovednosti**
 - ústní a písemné prezentační techniky,
 - schopnost identifikovat potřeby klienta,
 - schopnost uplatňovat techniky vyjednávání.

2.3 Porovnání právní úpravy realitní činnosti v evropských zemích

Tato část analýzy je věnována porovnání dat z ostatních realitních trhů zemí Evropské unie.

Z dostupných informací jsou uvedena data z 23 zemí, u nichž jsou porovnána následující kritéria:

- zda je vstup do odvětví regulován zákonem, tzn. existuje-li právní předpis, který vymezuje podmínky pro získání oprávnění podnikat v tomto oboru. Jsou zde zahrnuty především požadavky na dosažené vzdělání a praxi,
- zda existuje právní norma, která dále upravuje samotný výkon realitní činnosti,
- zda je požadováno povinné pojištění profesní odpovědnosti,
- zda existují finanční garance přímo ze zákona, např. vedení prostředků klientů na oddělených účtech od běžného provozního účtu RK, garance při úpadku společnosti apod.

V následující tabulce je provedeno srovnání u jednotlivých evropských zemí. Data byla získána od organizace CEPI, která působí již řadu let v rámci EU jako sdružení národních asociací - Conseil européen des Professions immobilières. CEPI je mezinárodní realitní asociace

s centrálou v Bruselu. Členy CEPI jsou pouze profesionální organizace a instituce realitních makléřů a správců nemovitostí, zejména z členských zemí Evropské unie (49 asociací z 23 zemí). Jedním z cílů CEPI je vypracovávat a podávat návrhy na takovou právní úpravu evropského práva, které by vedla ke sjednocování podmínek pro provozování realitní činnosti a činnosti správců nemovitostí v zemích EU (více viz <http://www.cepi.eu>). Za Českou republiku je členem CEPI Asociace realitních kancelářů ČR.

Regulace realitní profese v Evropě (2009)					
Země	Počet RK v zemi	Vstup do odvětví regulován zákonem	Výkon profese regulován zákonem	Pojištění odpovědnosti	Finanční garance ze zákona
Česká republika	18600	✗	✗	●	✗
Belgie	6500	✓	✓	✓	✓
Dánsko	3000	✓	✓	✓	✓
Francie	25000	✓	✓	✓	✓
Norsko	1600	✓	✓	✓	✓
Švýcarsko	3000	✓	✓	✓	✓
Litva	695	✓	✓	✓	✓
Itálie	50000	✓	✓	✓	✗
Portugalsko	4000	✓	✗	✓	✓
Polsko	10150	✓	✓	✓	✗
Rakousko	3000	✓	✓	✓	✗
Finsko	4500	✓	✓	✓	✗
Slovinsko	1450	✓	✓	✓	✗
Maďarsko	10000	✓	✓	●	✗
Německo	12000	✓	●	●	✓
Irsko	6000	●	✓	●	✓
Švédsko	6300	✓	✓	✓	✓
Nizozemsko	6000	●	●	✓	✗
Lotyšsko	900	●	●	●	✗
Španělsko	35000	✗	✗	●	✗
Rumunsko	5000	✗	●	●	●
Slovensko	1500	✓	✗	●	✗
Spojené království	-	✗	●	●	✗

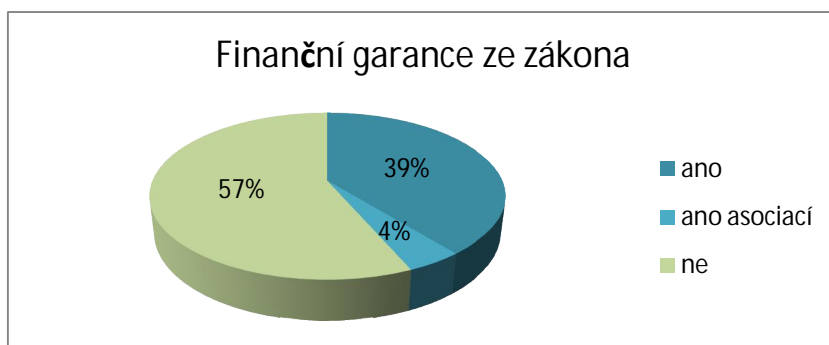
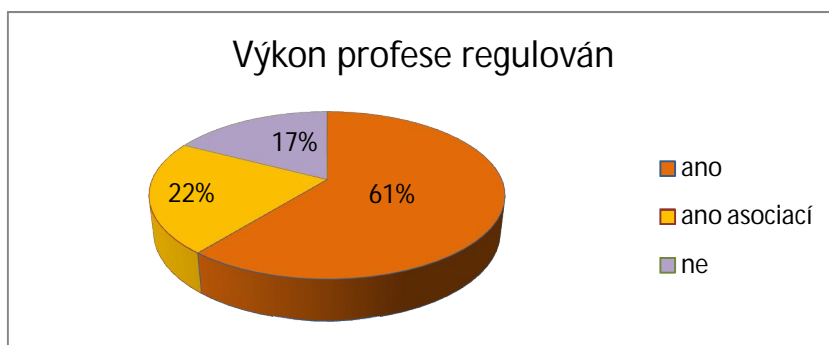
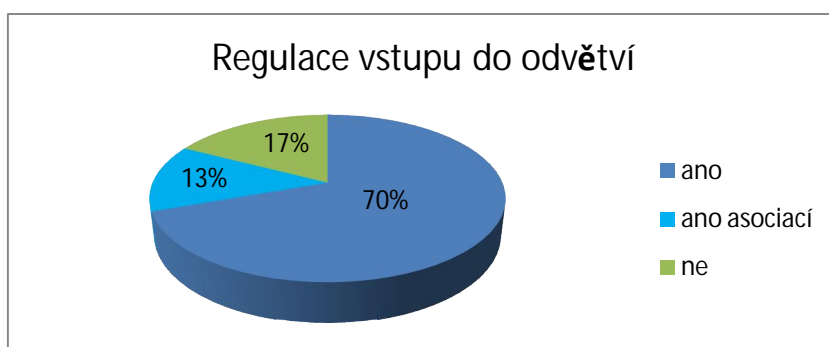
Legenda:

- ✓ ano
- ✗ ne
- zákonem ne, asociací ano

Zdroj: CEPI (vlastní úprava)

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že Česká republika se řadí společně s Rumunskem, Španělskem a Spojeným královstvím mezi 4 země, které nemají nastaveny speciální požadavky pro vstup nových subjektů do realitního sektoru (s výjimkou požadavků pro získání živnostenského oprávnění na volnou živnost). Obdobně si stojí i při srovnání právní úpravy výkonu realitní činnosti, kde patří mezi 9 zemí, které nemají tuto činnost ošetřenou speciální právní normou. V oblasti profesního pojištění převažuje zákonná povinnost mít uzavřené pojištění. Realitní kanceláře v zemích, které tuto povinnost nemají dány přímo ze zákona, mají za povinnost uzavřít pojištění profesní odpovědnosti v případě, pokud jsou členy asociace či obdobného profesního sdružení realitních kanceláří – to je také případ České republiky.

Grafické znázornění dat z předchozí tabulky



2.3.1 Specifika výkonu realitní činnosti ve vybraných zemích

Francie



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	4 činnosti	Stavební činnost s následným prodejem, developerská, zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti a správce nemovitosti.	
Formy regulace	Zákon a prováděcí vyhlášky	Tzv. "Hoquetův zákon" z 2.1.1970. Velká novela 1. 7. 2004. Vyhlášky z roku 1972, „evropská“ novelizace vyhlášek v r. 1993	Michel Hoquet (1910-1997) byl republikánský politik.
Profesní komory	Jsou zájmovým sdružením	Nemají svěřené pravomoci, zabývají se osvětou a vzděláním, jsou poradními partnery exekutivy.	
	French national real estate federation (FNAIM)	Největší asociace – má vlastní etický kodex, pomáhá se zárukami, s pojistným, školí atd.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vysokoškolským odborným studiem	Doklad o odborném VŠ vzdělání.	Tituly obsaženy v § 11 vyhlášky.
	Odbornou praxí	Úspěšný zaměstnanec z RK, byt. družstva nebo adv. kanceláře, pokud pracoval: - 4 roky ve vedoucí funkci nebo jako právní zástupce 2. kategorie, - 10 let jako běžný zaměstnanec	
	Kombinací předchozího		Podmínky ve vyhl. (§12)
	Vstup firem z EU	Doklad o 3 letém VŠ vzdělání + 2 roky praxe	Platí od r. 1993
Požadavky na solidnost, etické principy	RM se nemůže stát	- osoba odsouzená ve Francii za praní peněz, porušení zákona o hazardu atd. - osoba odsouzená v zahr. za obdob. podmínek - osoba v úpadku - veřejný činitel - osoba vyloučená z profesních organizací	
Výslovná neslučitelnost	Přímá podmínka	Věk 18 let a nesmí být souběžně ve státní službě (armáda, ministerstva, apod.)	
Finanční záruky	Předmět záruky	Prostředky poskytnuté zákazníky RK	
	Forma	Certifikát dodávaný pojišťovnou nebo úvěrovou institucí (bankou).	
	Výše záruky	- Pokud nespravují žádné prostředky, je to min. €30 490,- (Členové FNAIM udávají 40 tis) - V ostatních případech min. €110 000,- (pro členy FNAIM pak €120 000)	Suma od klientů nesmí být vyšší, než záruka.
Pojištění	Občanskoprávní	Musí pokrývat občanskoprávní odpovědnost společnosti s výjimkou případů, kdy se použije finanční záruka.	

Úřední povolení	Forma „Karty“ (zřejmě obdoba živnostenského oprávnění)	Má dva cíle: pro třetí strany je důkazem, že společnost má řádné povolení a je kompetentní k výkonu praxe, pro úřední org. ukazuje povolení k výkonu praxe.	
	Platnost povolení (Karty)	Jeden rok. Každý rok musí makléř, nebo zástupce RK podat žádost o prodloužení na příslušném formuláři.	
Specializace povolení	Dva typy povolení (Karet)	- pro stavební a obchodní transakce (zprostředkování prodeje, pronájmu) - pro správu nemovitostí.	
	Výhrada jedné činnosti	Jedno povolení vylučuje druhé. Nelze je vykonávat současně.	
	Souběh dvou povolení (výjimka)	Správce nemovitostí může vykonávat zprostředkovatelskou činnost pokud: - správu vykonává nejméně 3 roky, - obdrží speciální povolení k souběhu, - má pojištění odpovědnosti z transakcí.	Obrácená podmínka nezjištěna.
Orgány dohledu	Místně příslušné úřady	Podrobnosti nezjištěny	
Sankce	Výkonu praxe bez profesní karty	6 měsíců odnětí svobody a / nebo € 7 500,- pokuta	
	Získání finančních prostředků bez profesní karty nebo bez souhlasu prodávajícího.	2 roky odnětí svobody a / nebo €30 000,- pokuta	

Belgie



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	2 činnosti	- zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti (RČ) - správa nemovitostí	Mimo regulaci je správa rodinných nebo firemních majetků.
Formy regulace	Zákon a prováděcí vyhlášky	Zákon z roku 1993	
Profesní komory	Profesionální instituce realitních makléřů (IPI)	Zřízena státem. Vybírá povinný roční členský příspěvek	Zákonem ze 17. 2. 1995
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Vysokoškolským odborným studiem	Doklad o odborném VŠ vzdělání	Stupně vzdělání dány zákonem
	Praxí z RK	Doklad (osvědčení) o dostatečné praxi potvrzuje realitní kancelář, u které byl zájemce zaměstnán	Kontroluje IPI,
	Uznáním praxe u obdobné instituce jako IPI	Doklad (osvědčení) o dostatečné praxi potvrzuje tato instituce. Ty musela být předtím uznána IPI.	Kontroluje IPI
	Ekvivalentním osvědčením z EU	Podmínky stanoví zákon	Kontroluje IPI
	Vstupní školení, stáž a přezkoušení	Pokud nemá VŠ vzdělání podle zákona, musí na školení. Po školení - statut stážisty (má stejné	

		povinnosti jako RM). Před registrací přezkoušení pod dohledem tréninkového mistra.	
Kvalifikační požadavky v průběhu výkonu RČ	Pracovní povinnosti	- plnit své profesionální povinnosti, - zachovat povinnost mlčenlivosti, - dodržovat pravidla a předpisy IPI	Kontroluje IPI
	Povinnost stálého vzdělání	Každý rok absolvovat povinné školení.	Kontroluje IPI
Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Etický kodex IPI	Z roku 2000. Definuje zejména práva veřejnosti, tedy klientů.	
	Odpovědnost	Osobní, dále odpovědnost za partnery a zaměstnance.	
	Jednoznačnost a konkrétnost	Smlouvy musí být jasné, jednoznačné. Každý pokyn má konkrétní časové omezení. Poplatky musí být přímo ve smlouvě, nikoli odkazem.	
	Vztah k jiným makléřům	Spolupracovat je možno pouze s ostatními makléři sdruženými v IPI. Spolupráce s nekvalifikovaným makléřem bez povolení je zakázána. V těchto případech musí makléř registrovaný u IPI zadržet veškerou související dokumentaci.	
	Profesní tajemství	Je definováno v zákoně i v etickém kodexu. Platí pro explicitní i implicitní informace.	
	Zvláštní povinnosti	RM musí použít své znalosti trhu, aby dokázal určit hodnotu nemovitosti. Může povolit platbu jen, pokud jdou související dokumenty v pořádku. Před zaplacením musí zajistit odpovídající práva klienta a převést práva nájemce.	
Výslovná neslučitelnost	Přímá podmínka	Nesmí ve svém postavení být ve střetu zájmů (např. developer) a nesmí být souběžně ve vybraných profesích (Pracovníci ministerstev, notářských kanceláří, pozemkových úřadů, statutární org. státu a krajů atd.). Dále ve veřejných profesích, které poskytují nějaký druh autorizace.	Týká se též svob. profesí (architekt, odhadce atd.) pokud je zapojen do transakce.
Finanční záruky	Předmět záruky	Prostředky poskytnuté zákazníkovi RK.	
	Forma	Zpravidla postačí obě povinná pojištění. Lze je však i doplnit zárukou banky. A to certifikátem (příslibem) dodávaným bankou.	
	Výše záruky	Není jednoznačně stanovena. Měla by odpovídat objemu obchodů. Pokud nespravují žádné prostředky, je to min. € 30 490,- (Členové IPI udávají 40 tis).	
Pojištění	Občanskoprávní pojištění z cizího zavinění	Povinné. Zajistit jej může i banka. Podmínky obecně stanoví IPI. Musí pokrývat občanskoprávní odpovědnost společnosti s výjimkou případů, kdy se použije finanční záruka na vklady.	Každoročně se kontroluje (IPI)
	Profesní odpovědnosti	Povinné. Převzato od IPI. Na všechny situace, které mohou nastat ze smluvní činnosti. A to i na závazky třetích stran. Musí kryt všechny zaměstnance i praktikanty.	

Úřední povolení	Certifikát vydává IPI	Hlavní kontrola - má dva cíle: - pro třetí strany je důkazem, že společnost má řádné povolení a je kompetentní k výkonu praxe, - pro úřední org. ukazuje povolení k výkonu praxe.	
	Platnost povolení	Automatické obnovování po roce. Pokud jsou plněny náležitosti, zejména školení.	
Specializace povolení	Z pohledu typu činnosti není		
Orgány dohledu	IPI	Tvoří jej správní úřady při komunálních, dále Generální rada, Výkonný výbor a odvolací kancelář.	
Sankce	Výkonu praxe bez profesní karty	Není trest, ale přestupek pod pokutou vypočtenou podle konkrétního případu.	

Německo



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	4 činnosti	- zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti (RČ) - správa nemovitostí - stavební management - developeři	
	Odborníci na oceňování (speciální činnost znalců, či odborníků na oceňování majetku)	Nezávislí (bez akreditace). Akreditovaní mohou žádat o své zveřejnění v seznamu, pak se stávají „tzv. veřejně sjednatelnými a soudními“. Osvědčení je přesně definováno a kontrolováno.	Odborníkům na oceňování je v realitní činnosti přisuzována vysoká důležitost a vážnost.
Formy regulace RČ	Nařízení zmocněné zákonem	Hlavní téma kontroly při akreditaci je vzdělání, spolehlivost a dobrá finanční situace.	Makléřsko – developer. nařízení (MaBV).
Profesní komory	ARK (IVD)	Dobrovolná. Prestižní. Zároveň ale organizuje předepsané zkoušky.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Vysokoškolským nebo odborným studiem,	Doklad o odborném VŠ vzdělání, certifikát odborného vzdělání. Další zkouška se neprovádí.	Typy uznaného VŠ vzdělání jsou v zákoně
	Vzdělávání dospělých	Kurzy jsou pořádány za podpory státu. Další zkouška není nutná.	
	Kurz v rámci vzdělávání a rekvalifikací	Pořádá Hospodářská komora (HK).	
	Písemnou zkouškou u ARK nebo u HK	Doklad (osvědčení) o zkoušce tuto zkoušku musí absolvovat i absolventi kurzu HK.	
Kvalifikační požadavky v průběhu výkonu RČ	Pracovní povinnosti	Plnit své profesionální povinnosti, zejména pravidla hosp. soutěže. Pro členy pak dodržovat pravidla a předpisy ARK.	
	Povinnost stálého vzdělání	Členové ARK mají předepsané povinné vzdělávání.	

Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Etický kodex ARK jako prejudikát	Je nepřímo závazný i pro nečleny. V případě sporu je na něj odkázáno.	
	Čestné chování v rámci hospodářské soutěže	Odráží poměrně přísnou judikaturu v oblasti hospodářské soutěže. Přísný zákaz souběhu zájmů pro obě strany transakce.	
	Povinnost oznámit závazek k oběma stranám	RM může fungovat jako neutrální prostředník pro obě strany ("dvojitý agent"). Provize se pak platí poměrně z obou stran. Dvojití agenti nesmí však při svém úsilí o zprostředkování obchodu zvýhodnit zájmy jedné ze stran. Jinak by ztratil nárok na provizi od znevýhodněné strany.	RM může ale být smluvně vázán pouze k jedné ze stran a získat provizi pouze z této strany a zároveň může hájit zájmy druhé smluvní strany.
	Vztah k jiným makléřům	Vzájemná informační povinnost. Povinnost ochrany klienta vůči dalším makléřům. Povinnost zdržet se obchodování, ke kterým má přímé vztahy. Vylučuje si aktivní účast partnerů, kteří by se dostali sami do střetu zájmů.	
	Profesní tajemství	Je definováno v zákoně i v etickém kodexu. Správci realit jsou navíc vázáni zesílenou povinností mlčenlivostí.	
Výslovná neslučitelnost	Přímá podmínka ochrany soutěže	Nesmí ve svém postavení být ve střetu zájmů (např. developer nebo majetková účast), a to i prostřednictvím rodinných příslušníků	„Přestupková komise“ ARK řeší případné podezření na propojení zájmů
Finanční záruky	Bankovní záruky pro developery	Slouží zejména developerům. Musí je mít vystaveny, jinak nemohou přijímat zálohy od klientů.	
	Činnost developera bez záruky	Ti, kteří takto nechtějí, nebo nemohou postupovat, mohou požadovat splátky pouze se souhlasem kupujícího a to maximálně do výše odpovídající prostavěnosti.	
	Bankovní záruky pro RM	Pokud realizuje správu (úschovu) klienta, musí mít odpovídající záruky. Platí to i pro kauce u nájmu.	Je to spíše vzácný případ. Není běžnou nabídkou RM.
	Výše záruky	Musí být taková, aby v případě, že záruka je aktuální, banka vyplatila ihned na první podnět. Záruky mohou být nabízeny jen tak často, aby úvěrové instituce zvládly případné financování.	
	Záruky u staveb pro stát	Stejným způsobem, hrají roli v poskytování dalších finančních záruk ochrany pro stavební projekty, které objednává stát.	
Pojištění	Obchodní pojištění z neoprávněného jednání	Povinné, pokud používají prostředky nad úroveň bankovních záruk. Má smysl zejména u velkých jednorázových obchodů.	
	Profesní odpovědnosti	Povinné jen pro nečleny ARK a doporučené pro členy. Pro všechny typy RČ.	
Úřední povolení	Základní registrace	Musí být povinně registrován HK	Nutné, nikoli dostačující

	Povolení (Certifikát)	Podklad pro něj vydává ARK, vlastní povolení vydává místně příslušný orgán (obdoba živnostenského úřadu).	
Specializace povolení	Vyšší povinnosti pro developery a stavební management	Povinný roční audit činnosti. Autorizovaný auditor kontroluje dodržení (zachování) odborná praxe stanovená v (MaBV). Audit je předkládán příslušným úřadům správním.	Správci a RM mohou být také předmětem auditu. A to na základě podání stížnosti na nesprávné obchodní praktiky
Orgány dohledu	ARK a správní úřady	Sama ARK stanovuje sankce a provádí dohled. K odebrání licence však nemá oprávnění. Hlavním tak je dohled státu.	
Sankce	Výkonu praxe bez profesní karty	Není trestný, ale vysoce pokutovatený.	

Irsko



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	3 činnosti	- zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti (RČ) - správa nemovitostí - dražba	
Formy regulace RČ	Pouze volná regulace, licence - jen dražebníci nemovitostí	RM může být každá osoba, pokud se neukáže jako nevhodná.	Od r. 2009 se ale připravuje zákon, který bude regulovat. Navrhovaná právní úprava přinese nový požadavek na licenci a žadatel bude prokazovat kompetence prostřednictvím dosaženého vzdělání a praxe.
Profesní komory	- Irští dražebníci a Ustanovení odhadci (IAVI) - Sdružení výsadních inspektorů v Irsku (SCS) - Ústav profesionálních dražebníků a odhadců.	Členství je nepovinné. Každá má praktické zásady, které všichni členové a čekatelé musí dodržovat. Některé z těchto organizací také vyžadují, aby osoby, které chtějí pracovat v tomto povolání, složily zkoušky v každém z těchto kurzů.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Nejsou		
Kvalifikační požadavky v průběhu výkonu RČ	Pouze obecná ustanovení pro živnost		
Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Etický kodex	Zatím pouze na úrovni pracovní skupiny ministra.	

	Konflikt zájmů	Obecné ustanovení - makléři, kteří mají obchodní zájmy ke konkrétnímu majetku (přímo nebo nepřímo), musí přijmout veškerá přiměřená opatření, aby zajistily, že nenastane žádný konflikt zájmů.	Ustanovení nemá sankce. Nelze vymoci náhradu, pokud nelze přímo vypočítat škodu.
	Povinnost oznámit závazek k oběma stranám	RK by neměla působit na obě strany v rámci jedné transakce, bez plného vědomí a souhlasu obou stran.	Ustanovení nemá sankce.
Výslovná neslučitelnost	Zvláštní ustanovení o prodeji zaměstnancům RK a RK jako takové	Klient musí získat včas veškeré materiály a informace a má právo obchod zastavit, pokud by majetek měl přejít do rukou člena RK, nebo RK jako celku.	Z obchodního zákoníku lze při porušení ustanovení vymáhat neplatnost převodu.
	Zvláštní ustanovení o prodeji společnosti, ve které drží akcie RM nebo zaměstnanec RK	Stejný princip jako výše.	Z obchodního zákoníku lze při porušení ustanovení vymáhat neplatnost převodu.
Finanční záruky	Bankovní záruky obecně vyplývají ze základního občanského kodexu	Záloha je považována za plnění a to i bez uzavřené smlouvy.	
	Maximální povolená rezervace	Bez uzavřené smlouvy – maximálně 5 %.	
	Bankovní záruky pro developery a stavební firmy	Prostřednictvím „Národním dům stavebního systému pojištění vkladů“ (NHGBS).	Založen roku 1978
	Kreditní systém NHGBS (The National Housing Building Guarantee Scheme)	Povinně všichni stavitelé vkládají domy do registru. To by mělo zajistit, aby stavitel ukončil obchodování nebo v případě, že není schopen vyrovnat se s klienty, problém vyřešil NHGBS.	Od r. 1990, od r. 1995 jako „Homebound“
	Minimální záruka pro RK	€ 12 700	
Pojištění	Profesní odpovědnosti	Povinné pro dražebníky, prodejce a odhadce. Musí být univerzální a bez omezení počtu pojistných událostí každý rok.	
Úřední povolení	Základní registrace	Musí být povinně registrován místním úřadem	Nutné, nikoli dostačující

Nizozemsko



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	Zvláštní statut mají pouze odhadci.	- zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti (RČ), Dělí se na certifikované (aktivní) a necertifikované (činnost není hlavní živností)	Realitní makléř je na roveň jakémukoli zprostředkovateli
Formy regulace RČ	Certifikace RČ od r. 2001 liberalizována	Nepovinná	Po hypoteční krizi v r. 2008 politická opozice požaduje návrat k regulaci.
Profesní komory	Nizozemská asociace realitních agentů a odhadců (NVM), Národní asociace realitních agentů (LMV), Asociace realitních brokerů [VBO] a Asociace vlastníků nemovitostí (HOA).	Dobrovolné. Prestižní. Zároveň ale organizují předepsané zkoušky. Dohlíží na etický kodex.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Pro certifikaci	Předepsána teoretická zkouška a praktický test. Organizují je nejrůznější vzdělávací a školicí instituce s podporou státu. Následuje zápis do registru certifikovaných poskytovatelů služeb.	Standards školící instituce stát kontroluje.
Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Etický kodex existuje v rámci jednotlivých komor.		
Pojištění	Profesní odpovědnosti	Povinné k pokrytí odpovědnosti za chybné nebo nedostatečné údaje.	
Úřední povolení	Základní živnost	Zprostředkování	
	Certifikát	Nepovinný, vydává jej certifikační úřad	Pojem úřad nevystihuje zcela přesně náplň, jde o nestátní orgán.
Orgány dohledu	Garanční výbor	Dohlíží na kvalitu certifikačních standardů.	

Rakousko



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	3 realitní činnosti	- zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti (RČ) - správa nemovitostí - developeři	Činnost znalců patří také do okruhu RČ a je licencována.
	Neaktivní živnost RM	Realitní makléř není povinen mít živnost, pokud nepracuje v exkluzivním zastoupení.	
	Správce nemovitosti	Je považován za důležitou živnost.	Mezi zvláštní povinnosti náleží optimalizace příjmů z majetku
Formy regulace RČ	Zákonem vydávané živnostenské licence		
Profesní komory	ARK	Dobrovolná. Má na starosti zejména průběžné vzdělávání.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Základní podmínka pro obchodníky	1 rok praxe a zkouška před živnostenským úřadem.	
Kvalifikační požadavky v průběhu výkonu RČ	Povinnosti vůči stavovské organizaci	Povinnost na základě žádosti poskytnout písemné prohlášení v přiměřené lhůtě, aby umožnili zástupcům profesní organizace vyřešit stížnosti na třetí osoby a plnit jejich úkoly stanovené právními předpisy.	Příslušníci profese, kteří neplní tento závazek, mohou čelit správním sankcím (pokutám).
	Povinnost stálého vzdělání	Povinnost aktualizovat své odborné znalosti. Zajistit, aby totéž platilo i pro zaměstnance.	
Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Etický princip neklamavé reklamy	Nesmí uvádět nepravdivé údaje o obě a o svém podnikání.	Např. – RK nesmí lhát, kolik má klientů.
	Zákaz získávání klientů neoprávněnými slevami	Eticky je neslučitelné nabízet slevy na provizi nebo na poplatky nebo dodatečné služby, které zjevně nejsou z obchodního hlediska oprávněné. Nelze bezplatně nabízet služby v reklamách nebo veřejných oznámeních.	
	Přesné označení firmy	Název musí vystihovat typ činnosti. Zkratky nesmí klamat.	
	Vztah k jiným makléřům	Povinnost korektnosti a nekomplikovat si vzájemně podnikání. V případě sporů stavovské předpisy vyžadují, aby nejprve uvědomili svou příslušnou profesní skupinu, která provede další pokus o nalezení řešení s přizváním všech zúčastněných stran. Kontaktovat odbornou skupinu je také nutné, pokud si člen profese myslí, že je diskriminován.	
	Profesní tajemství, diskrétnost	Je definováno v etickém kodexu i v předpisu diskrétní a při zpracování obchodních transakcí s nimi musí zacházet jako s důvěrnými údaji, pokud je to možné. Pokud jde o osobní i obchodní situaci jejich klientů, musí zachovávat mlčenlivost.	

Výslovná neslučitelnost	Zákaz zvýhodnění dražby nájemních pohledávek	RM nejsou oprávněni soutěžit o pohledávky předpokládané v nájemních smlouvách, které sami podepsali.	
Finanční záruky	Bankovní záruky pro realitní operace	Mají tradici v podobně bankovní záruky, za kterou se následně u konkrétního obchodu strany smlouvy skládají (podle dohody).	Může být zvolena i jiná než bankovní forma.
Pojištění	Profesní odpovědnosti	Povinné bude (pravděpodobně) od roku 2012 pro všechny typy RČ. Bude se týkat všech ekonomických rizik spojených s prováděním této profese.	
Úřední povolení	Základní registrace	Živnost s licencí podle typu činnosti.	
Orgány dohledu	Veřejnoprávní orgány zmocněné státem	Obdoba živnostenských úřadů	
Sankce	Výkonu praxe bez profesní karty	Není trestný, ale vysoce pokutovatelný.	

Polsko



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	2 činnosti	Pojem realitní agent zahrnuje jednak makléře (RM) a jednak správce majetku	
Formy regulace RČ	Licence na základě Zákona o správě majetku z roku 1997	Základem je bezúhonnost, vzdělání a profesní zkušenost.	Novelizace v r. 2004
Profesní komory	Polská realitní federace (PFR)	Dvě komory – asociace agentů a správcovská asociace.	Hlavní poslání: zdravý vývoj trhu realit.
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Vyšší vzdělání	Doklad o odborném VŠ vzdělání v oblasti správy majetku nebo se věnuje postgraduálnímu studiu správy majetku.	Typy uznaného VŠ vzdělání jsou v zákoně
	Profesní zkušenost	Buď se dokládá praxí v RK, nebo lze získat na workshopech organizovaných profesionálními asociacemi.	Záznamy o školeních vede ve veřejné knize. Ministerstvo staveb.průmyslu (MSP)
	Bezúhonnost	Polsko na tuto podmínku klade vysoký důraz. Veškerá trestná majetková, obchodní trestnou činnost, padělání peněz, cenných papírů a úředních dokumentů, daňové podvody.	V Sejmu se vedla diskuze o zákazu některých živností pro bývalé členy StB
	Písemnou zkouškou na MSP	Tři části zkoušky: 1.analýza dokumentů zaslaných kandidátem včetně simulace majetkových transakcí, 2.elektronický test, 3.diskuze o simulaci majetkové transakce	Pro cizí státní příslušníky je 4. podmínka - zvládnutí jazyka a polských pojmů
	Podmínky platí všechny	Jediný ze států, kde výše uvedené podmínky se musí splnit všechny!	

Kvalifikační požadavky v průběhu výkonu RČ	Pracovní povinnosti	Mimo plnění kodexu (zejména ve smyslu vytváření image agenta a profese) je zajímavý důraz na zlepšování pracovních podmínek agentů vytvářením moderních nástrojů a smlouva o výlučnosti.	Moderní nástroje znamenají zaměření na elektronizaci dokumentů a přístup do informačních databází.
	Doporučení stálého vzdělání	Členové PFR mají doporučené vzdělávání	
Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Etický kodex – „Profesionální standardy realitních agentů“	Vydává a aktualizuje Národní rada Polské realitní federace. Základem je profesionální spolehlivost a kompetentnost.	
	Standardy prezentace, upřímnost	Kodex dále obsahuje akviziční a prezentační standardy a nezamlčování skutečností (princip upřímnosti).	
	Nepovolená oboustrannost	RM nemůže fungovat jako neutrální prostředník pro obě strany (“dvojitý agent”).	
	Vztah k jiným makléřům	Patří do kodexových pravidel profesní prestiže. Vzájemná informační povinnost. Zákaz přebírání obchodů, pokud jsou aktivní.	
	Profesní tajemství	V kodexu jen obecná definice.	
Výslovná neslučitelnost	Přímá podmínka v rámci souběhu činností	V případě kombinování profesí, např. realitní agent a veřejný notář se musí v krátké toleranční periodě (2 měsíce) rozhodnout jen pro jednu.	
Finanční záruky	Bankovní záruky	Připadají do úvahy pouze u realitní činnosti. Nejsou však povinné (na rozdíl od pojištění).	
Pojištění	Pojištění občanské zodpovědnosti RM	Pro RM postačí toto pojištění (povinně)	
	Rozšířené pojištění profesní odpovědnosti RK	Rozšířené pojištění pro RK. Pro pokrytí škod a pro jistoty. Povinné! Výši stanoví Ministerstvo financí nařízením podle typu činnosti a objemu.	
Úřední povolení	Základní registrace	Úřad místní správy, statistický úřad a FÚ	
	Licence	Pracoviště MSP (zřejmě obdoba živnostenských úřadů)	
Orgány dohledu	MSP zřizuje Komisi pro profesionální zodpovědnost	Komise vede disciplinární řízení z pověření MSP. Regionální a lokální pracoviště.	
	Úřad pro hospodářskou soutěž a ochranu spotřebitele	Dohlíží na agenty, zda neuplatňují postupy, které nejsou v souladu s pravidly hospodářské soutěže, nebo porušují práva spotřebitelů.	Šetří zejména zakázané klauzule ve vzájemných smlouvách RK.
Sankce	Výkonu praxe bez licence	Není trestný, ale pokutovatený. Hrozí také sankce, že dalších 5 let není možné učinit pokus o získání licence.	
	Běžná porušení pravidel	Sankce ze zákona v podobě pokut (obdoba živnostenské praxe u nás).	
Odebrání licence	Provede MSP v rámci disciplinárního řízení	Zejména v případě odsouzení za trestnou činnost uvedenou v licenčních podmínkách.	

Finsko



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	2 činnosti	- zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti (RČ) - správa nemovitostí (zpravidla je významově spojována s činností makléřskou ve smyslu výměn bytů a uzavírání nových nájemních smluv, „čistá“ správa bytů je zřejmě netypická)	Makléřství je považováno za rizikové podnikání vzhledem k bezpečnosti, zdraví a financím.
Formy regulace RČ	Zvláštní zákon o makléřských firmách	Mimo něj pak standardy makléřských operací upravuje průmyslové právo (obdobu Obchodního zákoníku).	
	Část regulace RČ je také v zák. o ochraně spotřebitele		
	Vyhláška o marketingu bytů a domů	Zamezit nevhodným postupům, ochrana nájemníka	
Profesní komory	Centrální federace realitních makléřů „Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto“ (KVKL)	Dobrovolná. Zastupuje zejména legislativní zájmy RK.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Běžné živnostenské povinnosti	Vzdělání, ani praxe není podmínkou. Pokud však nemá níže uvedené zkoušky, může provádět jen pomocnou realitní činnost a nesmí zprostředkovat prodej, ani pronájem.	
	Písemná makléřská zkouška RM	U místního úřadu	
	Dva typy zkoušek	LKV - certifikovaný realitní makléř LVV - makléř (a správce) nájemních bytů.	
	Zvláštní podmínka	Zkoumá se, zda žadatel není pouze nastrčeným prostředníkem	
	Odpovědný manažer RK	Odpovědný manažer RK prokazuje sám příslušnou kvalifikaci pro RM a navíc prokazuje znalost předpisů pro provoz kanceláře a schopnost řídit makléře. Zpravidla se požaduje praxe.	
Kvalifikační požadavky v průběhu výkonu RČ	Pracovní povinnosti	Plnit své profesionální povinnosti, etický kodex.	
	Povinnost stálého vzdělání	Není výslovně zakotvena, členové KVKL mají zajištěno periodické vzdělávání.	
Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Etický kodex KVKL	Obecně se odvolává na dobré služby a dobrou praxi.	
	Spolehlivost, průhlednost, plnění podle zadání.	Výslovně se požaduje loajalita k oběma stranám obchodu, který je zprostředkován.	
	Etická marketingová strategie.	RM berou v úvahu doporučující pokyny zákaznického ombudsmana, doporučení Rady pro stížnosti zákazníků. Na klienty nesmí být vyvíjen nátlak.	Výslovně se požaduje realizovat bez diskuzí rozhodnutí soudu.

	Zákaz nátlaku	Na klienty nesmí být vyvíjen nátlak. Nelze nutit klienta k bezdůvodným ukvapeným rozhodnutím hrozbou, že výhodná nabídka bude ztracena, pokud se neprovede okamžitě.	
	Zákaz vědomého nadhodnocování ceny	RM nebude nemovitost nabízet za příliš vysokou cenu s cílem získat klienta nenadálou „slevou“.	
	Povinnost informace o střetu zájmů	Střet zájmů není vyloučen, pokud je klient o něm informován	
Výslovná neslučitelnost	Přímé podmínky zákazu operace	RK v konkurzu nebo ve střetu zájmů, který nebyl oznámen. Zjištění, že firma je pouze nastrčený prostředník.	
Finanční záruky	Bankovní záruky	Jsou spíše výjimečné. RK se jimi vykazují v jednorázových obchodních akcích. Např. při prodeji většího množství bytů v jedné lokalitě, kdy výhradně zastupují developera, nebo jsou přímým partnerem stavební firmy.	Výše nejsou nijak předepsány. Jejich publikace tvoří image firmy.
	Činnost pro developera bez záruky	Lze se vykazovat i zárukou, kterou postoupí developer.	Opět jde o dobrovolnou záležitost obchodní strategie.
Pojištění	Běžné obchodní pojištění z profesní odpovědnosti	Povinné. Nemá vztah k bankovním zárukám.	
	Speciální navýšené pojištění RK vzhledem k rozsahu operací	Klient musí být odškodněn i v případě platební neschopnosti RK. Minimální plnění vůči zajištěnému vkladu klienta musí být € 10 000,- A to bez ohledu na počet operací.	Pojištění se nevztahuje na úmyslně způsobenou škodu.
Úřední povolení	Zápis do registru makléřů	Úřad místní správy	
Orgány dohledu	Místní správní úřad	Má poměrně rozsáhlé pravomoci. Od zasahování do makl. operací, pokud nejsou správně prováděny, přes pokuty až po vyškrtnutí z registru.	
Sankce	Výkonu praxe bez profesní karty	Operaci lze zakázat nebo soudně zneplatnit.	
	Obcházení zákazu výkonu činnosti	Může se vztahovat i na pokusy předat práci externímu zaměstnanci, externímu partnerovi.	
	Opravné lhůty nápravy	Běžné chyby v činnosti, nebo v pověřování zaměstnanců se napravují pokutami a lhůtou k nápravě.	Maximální lhůty k nápravě jsou 6 měsíců.



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	2 činnosti	- činnost zprostředkování a správy nájmu. - zprostředkování prodeje. Klasická RČ.	Klasická RČ obsahuje i nájmy; naopak to ale neplatí.
Formy regulace RČ	Regulace zákonem.	Povinná registrace v obecném ekonomickém registru a dále ve speciálním registru. Registruje úřad FNM (Rada). Hlavní pozornost se věže na nestrannost RM	FNM založena 1995, zásadní změna podmínek v zákoně od 1.10.2003
Profesní komory	Sverige storsta rikstankande undersokning om bostadsmarknaden (Maklerinstinkt)	Dobrovolná. Pomáhá zodpovědným členům a bojuje proti neetické konkurenci. Vzdělává, připravuje zájemce na práci RM. Poskytuje právní servis.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Vysokoškolským nebo odborným studiem,	Doklad o odborném VŠ vzdělání, certifikát odborného vzdělání.	
	Dodatečné vzdělávání	Kurzy jsou pořádány za podpory státu na vysokých školách a ekonomických institutech.	
	Vzdělání se dokládá pomocí kreditního systému	Minimum je 120 kreditů. Zároveň však musí být v součtu obsaženy minimálně tyto kredity: 30 za právo v oblasti RK, 15 za občanské právo ve vztahu k RČ, 15 za daňovou legislativa, 15 za ekonomicko – obchodní znalosti a 15 za stavby a oceňování.	
	Přenos živnosti z jiné země EU	Je možný, ale podléhá přezkoušení.	
	Praktické školení pod vedením certifikovaného RM	Musí doplňovat požadavek vzdělání.	Výjimečně, na žádost, lze praktické školení prominout
Kvalifikační požadavky v průběhu výkonu RČ	Opakovaná registrační žádosti	Každoroční povinnost potvrdit žádostí o registraci. RM, kteří se znovu nezaregistrují, tak mohou znovu učinit až tři roky po vypršení jejich poslední registrace.	
	Poplatková povinnost	Každoroční povinné registrační poplatky	
Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Zásady poctivosti (Standard of Probity).	Jde o zohlednění poctivosti, vážnosti a schopnosti vést ekonomickou agendu.	
	Omezená možnost výhradního zastupování	Výhradní prodej (exkluzivita) je do určité míry omezen. Jde zejména o nutnost označení takového případu. Dále je v takovém případě nutno smluvně uvést, jakým způsobem by probíhal případný kontakt s dalšími RM.	Další podrobnosti zatím nezjištěny.
	Odstoupení od obchodu, ve kterém má RM zájem	Pokud RM získá zájem o koupi nemovitosti po podpisu zprostředkovatelské smlouvy, je třeba od této smlouvy upustit a zprostředkovatel musí být znovu posouzen	Pokud tato skutečnost nastane, hlásí to National Real Estate Board.
	Povinnosti při vztahu k oběma stranám	RM nemůže jednat jako zástupce obou stran obchodu. Může tento obchod učinit za jistých omezených možností do míry přijatelné v rámci makléřské praxe.	

Výslovná neslučitelnost	Omezení podle zákona o rodinném právu	RM nesmí nakupovat nemovitosti, které zároveň nabízí, a také nesmí nabízet nemovitosti žádného ze svých blízkých příbuzných	
	Nestrannost v obchodu	RM nesmí obchodovat s nemovitostmi, je pouze zprostředkovatel	Výjimkou je nemovitost, kde sám bydlí
Finanční záruky	Bankovní záruky	Nejsou požadovány. A nejsou také využívány ani dobrovolně.	
Pojištění	Profesionální pojištění za škodu	Povinné. Minimálně ve výši 1, 5 mil. SEK (cca 4 mil. Kč)	
Úřední povolení	Povinná registrace u The National Real Estate Board („Švédská rada dohledu nad realitními agenty“)	The National Real Estate Board (Fastighetsmäklarnämnden) řeší registraci i dohled.	Může registraci odmítnout
Orgány dohledu	The National Real Estate Board	Řeší registraci i dohled.	
Sankce	Výkonu praxe bez profesní karty	Je přestupkem. Může mít dopad na dlouhodobý zákaz této činnosti.	
	Veřejný přístup k evidenci sankcí	Jakákoli sankce se píše do registru. Vymazává se po 5ti letech.	

Spojené království



			Poznámka
Definiční okruhy pro realitního makléře (RM) a realitní kancelář (RK)	1 činnost	- zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti (RČ)	
Formy regulace RČ	Základní regulace realitním zákonem	Estate Agents Act (EAA)	EAA byl přijat roku 1979. V současné době se chystá novela, ale spíše směřuje k ochraně trhu.
	Home Information Pack	Ombudsman New Code of Practice. Ochrana klientů.	Od roku 2007
	Zákon proti praní špinavých peněz	Nutné zpřístupňování identity klienta, povinnost záznamů atd.	
	Certifikáty	Pouze interní u komor nebo RK (viz níže). Neexistuje žádný závazný, nebo povinný.	
		Liberální přístup je dán snahou o snadnou přístupnost k zaměstnání. Ochrana trhu je druhotná.	Odbory by příp. regulaci zřejmě odmítly. Taková omezení nazývají „closed shop“
Profesní komory	NAEA (Národní asociace realitních makléřů)	Dobrovolná.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti (RČ)	Vzdělání, solventnost, čistý rejstřík RM	U RM není vzdělání nijak podmíněno. Jediná podmínka je solventnost a čistý rejstřík (resp. v EAA existuje výčet činů).	EAA : „Den pro prohlášení insolvence nesmí již činnost RM vykonávat.“

	RK musí zaměstnat alespoň jednoho RM	Školení v rámci RK je individuální záležitostí každé RK. Některé po ukončení vzdělávacího programu vydávají osvědčení uznávaná jinými.	Některé RK mají tisíce zaměstnanců
	Akademické vzdělání (dobrovolné, prestižní)	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) na fakultách: Commercial Property Faculty a Residential Property Faculty	
	Doporučená účast na programu Ombudsman for Estate Agent (OEA)	Od roku 2007 se již několik velkých RK zapojilo do programu. Později bude zřejmě účast povinná.	Od roku 2008 postupná implementace
Požadavky na solidnost, etické principy, povinnosti	Zájmové transakce, střet zájmů. Povinná transparentnost	RM nesmí upřednostňovat své vlastní zájmy před klientem. Při střetu zájmů musí být klient přesně informován. Klient může od smlouvy odstoupit. Střet zájmů má 3 základní okruhy: Znalecký posudek zadán stejné agentuře, makléř sám chce koupit nemovitost, makléře je podílníkem společnosti, která chce nakupovat.	
Výslovná neslučitelnost	Přímá podmínka se váže zejména k ochraně soutěže při osobním zájmu RM nebo RK	Viz výše.	
Finanční záruky	Bankovní záruky	EAA řeší poměrně podrobně definici svěřených peněz. Ale zpravidla se využívá služeb právních zástupců nebo notářů. Proto jsou bankovní záruky spíše ojedinělé.	
Pojištění	Tři doporučená pojištění	Nepovinná, ale většina RK, zejména pokud jsou členy komor, pojištění uzavírá. Doporučují se tři okruhy pojištění: - zodpovědnosti za škodu při podnikání (stejně pro každé podnikání), - vůči zaměstnancům a obecné veřejnosti (vůči úrazům a zraněním v souvislosti s výkonem funkce anebo např. v souvislosti s činností v terénu (Prohlídky), - profesní (např. nedbalost makléře).	
Úřední povolení	Základní registrace	Office of Fair Trading (Úřad pro férový obchod).	
Orgány dohledu	Office of Fair Trading (Úřad pro férový obchod).	Státní úřad. Základní dohled.	
	Vedoucí úřadu pro férový obchod	Kontroluje zejména otázky volného trhu, diskriminace apod.	
	OEA (The Ombudsman for Estate Agents)	Po vyčerpání pokusů přímého vyřešení stížnosti se klient může obrátit na tento úřad	
Sankce	Zejména za porušení Profesní zásady OEA	Finanční kompenzace klientovi může být až do výše 25 tis liber (700 tis Kč).	
	Porušení podmínek provozu živnosti (označení, zastupování atd.)	Pokuta nebo až odebrání živnosti.	

2.3.2 Základní informace k dalším evropským zemím

Níže jsou uvedeny dílčí informace (dle dostupných údajů)¹ k dalším evropským zemím.

Itálie

Výkon realitní činnosti v Itálii je upraven zákonem. Makléři musí prokázat odbornou způsobilost a musí být držiteli licence. Makléř musí mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škody.

Pro získání licence je zapotřebí:

- středoškolské vzdělání s maturitní zkouškou se specializací na obchod nebo právo,
- případně musí uchazeči složit zkoušku, která prověří jejich schopnosti a profesní dovednosti,
- na zkoušku se mohou přihlásit uchazeči, kteří mají již 2 roky praxe nebo se zúčastnili přípravného kurzu,
- kurz musí trvat nejméně 80 hodin, účastníci musí absolvovat nejméně 70 hodin.

Další podmínky:

- italské občanství nebo občanství některého ze států EU, způsobilost k právním úkonům, bezúhonnost

Portugalsko

- regulace zákonem č. 211/2004,
- nutnost získání licence.

Předpoklady pro udělení licence:

- všichni realitní makléři jsou povinni přijmout právní formu podnikání jako obchodní společnost,
- žadatelé nesmí mít žádné dluhy vůči orgánům daňové správy a sociálního zabezpečení,
- jeden ze statutárních orgánů společnosti musí splňovat odbornou způsobilost,
- společnost bude mít pozitivní čisté jmění,
- ředitelé a manažeři společnosti musí být osobami s dobrou obchodní pověstí,
- musí být sjednáno pojištění profesní odpovědnosti.

Španělsko

Licenční zákony byly zrušeny v roce 2000. Nejsou sice již platné, ale veřejností jsou uznávány jako vysoký standard pro vzdělávání v realitní oblasti.

Každá transakce musí být provedena ve spojení s registrovaným notářem, který zajistí, že transakce bude právně platná.

Maďarsko

V případě individuálního podnikatele musí splňovat potřebnou kvalifikaci stanovenou zákonem. Pro výkon realitní činnosti je zapotřebí složit písemnou, ústní, případně praktickou zkoušku. Neexistuje povinné celoživotní vzdělávání.

2.3.3 Porovnání situace mimo Evropu – USA²

V USA se na realitním trhu vyskytují realitní makléři a prodejní agenti (obchodní zástupci). Oba dělají stejný druh práce, avšak makléři pod licencí mohou spravovat své vlastní realitní obchody. Agenti musí spolupracovat s makléři – obvykle na základě smlouvy. Za to makléř vyplatí agentovi část provize získané z prodeje nemovitosti agentem. Makléř jako samostatný podnikatel obvykle prodává nemovitosti, ale může také za poplatek zajišťovat pronájem a správu nemovitostí.

¹ <http://www.worldproperties.com> – Oficiální stránky mezinárodního Konsorcia realitních kanceláří.

² Bureau of labor statistic [online]. 2012 [cit. 2012-02-17]. Real estate brokers and agents. Dostupné z WWW: <http://www.bls.gov/oco/ocos120.htm>. Vlastní překlad.

Kvalifikační požadavky

V každém americkém státě musí být realitní makléř a prodejní agent licencován. Potenciální žadatel musí mít minimálně středoškolské vzdělání, nejméně 18 let a musí složit písemnou zkoušku.

I přes požadavek min. středoškolského vzdělání mnoho firem obsazuje tyto pozice vysokoškoláky, protože transakce s nemovitostmi se staly právně velmi složitými operacemi. Velké množství makléřů a agentů tak má vysokoškolskou přípravu.

Většina univerzit a vysokých škol nabízí různé kurzy v oblasti nemovitostí. Některé nabízejí bakalářské tituly v realitním oboru, avšak většinou jsou nabízeny certifikační studijní programy. Vedle toho existují vysokoškolské kurzy v oblasti financí, podnikové ekonomiky, statistiky, ekonomie, práva a angličtiny. Pro ty, kteří mají v úmyslu založit vlastní firmu, jsou nabízeny firemní kurzy, jako je marketing a účetnictví.

Mnoho místních sdružení realitních kanceláří, které jsou členy Národní asociace realitních kanceláří, sponzoruje kurzy zahrnující základy (vč. právních aspektů) tohoto oboru. Zároveň jsou k dispozici pokročilé kurzy hypotečního financování, územního rozvoje, managementu a další.

Některé makléřské firmy také nabízejí formální vzdělávací programy pro začátečníky i zkušené realitní agenty. Navíc se větší část školení potřebných pro získání praktických zkušeností děje přímo v praxi pod dozorem zkušeného agenta, který může demonstrovat, jak např. využít počítač k nalezení dostupných nemovitostí na trhu a nalézt požadované zdroje financování.

Licencování

Budoucí potenciální makléři a agenti musí složit písemnou zkoušku. Makléři mají zkoušky obsáhlejší než agenti. Zkouška obsahuje otázky týkající se základních transakcí s nemovitostmi a zákonů souvisejících s prodejem majetku. Většina států požaduje po kandidátech na všeobecnou prodejní licenci (prodejní agenti) dokončit 30 až 90 vyučovacích hodin. Pro získání makléřské licence je třeba absolvovat 60 až 90 hodin oficiálního cvičení a dále je nutné mít zkušenosti s prodejem nemovitostí (obvykle 1 až 3 roky praxe).

Státní licence musí být obvykle obnovovány každý 1 až 2 roky – obvykle již není zapotřebí znovu skládat zkoušky, ačkoliv mnoho států požaduje další následné vzdělávání k obnovení licence.

Další kvalifikace

Osobnostní rysy jsou stejně důležité jako akademické zázemí. Makléři hledají agenty, kteří mají příjemné vystupování a elegantní vzhled. Vytrvalost, dobrý úsudek, důvěryhodnost, poctivost a nadšení pro práci jsou požadavky potřebné k přilákání zákazníků v tomto vysoce konkurenčním oboru. Agenti by měli být dobře organizovaní, orientovaní na detail, s dobrou pamětí na jména, tváře a obchodní údaje. Dobrá znalost místních poměrů a okolí je výhodou.

Zaměstnanost

V roce 2008 bylo v USA přibližně 517800 realitních makléřů a agentů, přičemž agenti tvořili zhruba 76 % z tohoto počtu.

Mnoho realitních makléřů a agentů pracuje na částečný úvazek a kombinuje tuto činnost s dalšími aktivitami. Asi 59 % realitních makléřů a agentů jsou osoby samostatně výdělečně činné.

Většina realitních firem je poměrně malá – ve skutečnosti některé z firem mají pouze jednoho zaměstnance. Naproti tomu některé velké realitní firmy mají několik set agentů operujících na mnoha pobočkách. Mnoho makléřů má franšizové dohody s národní nebo regionální realitní společností. Pod tímto uspořádáním platí makléři poplatky výměnou za právo používat široce známé jméno mateřské organizace. Licenční makléři často dostávají pomoc při školení, prodeji a provozu jejich kanceláře, avšak konečnou odpovědnost za úspěch či neúspěch nesou oni sami.

2.4 Identifikace problémů českého realitního trhu

Při hledání hlavních problémů současného českého realitního trhu je zapotřebí zohlednit několik pohledů na tento obor činnosti, a to především z hlediska subjektů, kterých se realitní transakce týkají.

Spotřebitelé (klienti realitních kanceláří) očekávají především právní jistoty, profesionální přístup, odpovídající znalosti zprostředkovatelů, hladký průběh transakce a odměnu odpovídající rozsahu poskytnutých služeb. Realitní kanceláře očekávají především vhodné a rovné podmínky pro výkon jejich činnosti, vysokou důvěru spotřebitelů v jejich služby, podporu ze strany orgánů státní správy. Stát se v této oblasti bude orientovat především na optimalizaci výběru daní a stabilitu právního prostředí. Nenaplnění těchto očekávání lze ze strany jednotlivých subjektů považovat jako problém, který by měl být řešen. Intenzita jeho závažnosti je závislá především na způsobu pohledu na věc. Např. to co vnímá jako problém spotřebitel, vnímá opačně RK a naopak. V následující částech analýzy jsou indikovány některé problémy z pohledu jednotlivých subjektů.

2.4.1 **Problémy z pohledu spotřebitele (klienta realitní kanceláře)**

2.4.1.1 Volný vstup subjektů na trh

Problematika volného vstupu subjektů na trh hraje významnou roli jak mezi spotřebiteli, tak i realitními kancelářemi. Kadeřníkem, zedníkem, daňovým poradcem či zprostředkovatelem pojištění se nemůže stát kdokoliv a v podobných souvislostech vnímají spotřebitelé také realitní makléře. U řady regulovaných profesí, se kterými se spotřebitelé dostanou do styku, nedochází k nakládání s tak velkým objemem finančních prostředků, jako je tomu právě v realitách, kde mnoho klientů svěřuje třetím osobám své celoživotní úspory.

Z monitoringu tisku týkajícího se realitní činnosti se v jednotlivých člancích neustále opakují názory z řad odborné, ale i laické veřejnosti, která opakovaně poukazuje na to, že je realitní činnost volnou živností a může jí tak vykonávat prakticky kdokoliv. Pokud by měřítkem byla míra frekvence těchto článků, dalo by se vyvozovat, že veřejnost vnímá tento problém velmi vážně.

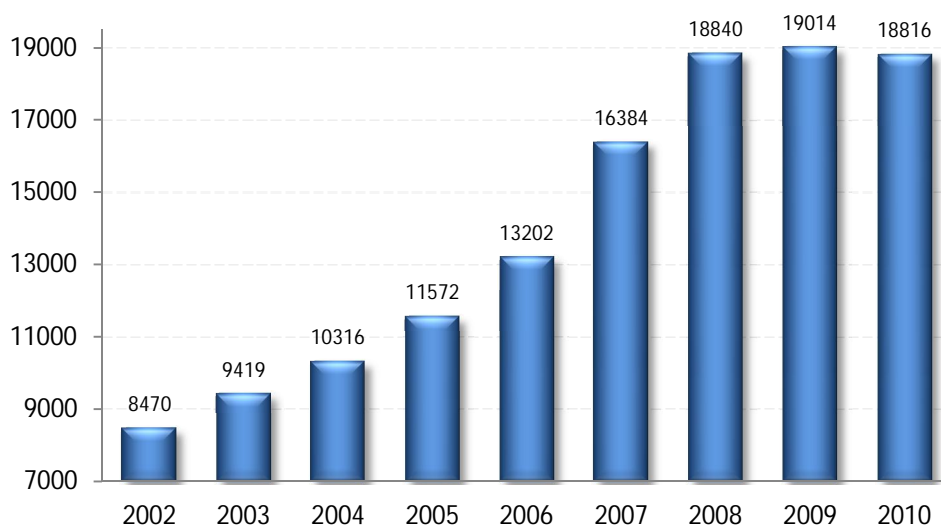
Jak je blíže uvedeno v části 2.1.2, vstup nových subjektů není nijak omezen a pro získání živnostenského oprávnění postačí splňovat všeobecné podmínky dle živnostenského zákona a uhradit správní poplatek ve výši 1 000,- Kč.

Díky této skutečnosti se počet subjektů působících v realitním oboru začal od počátku 90. let dramaticky zvyšovat. Na níže uvedeném grafu je patrný vývoj počtu subjektů od roku 2002 do roku 2010. Uvedená čísla reprezentují (dle vyjádření ČSÚ) počet ekonomických subjektů, kterým bylo přiděleno IČ na předmět podnikání realitní činnost. Tuto činnost však nevykonávají pouze subjekty, kterým bylo uděleno IČ přímo na realitní činnost, ale může jí vykonávat každý, kdo má zapsaný předmět podnikání: *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*, kam spadá všech 80 živností volných. Dle statistických informací Ministerstva průmyslu a obchodu je evidováno k 30.06.2011 celkem 1 838 413 živnostenských oprávnění na živnost volnou. Dle odhadů profesních sdružení působí na českém realitním trhu kolem 3 000 subjektů, které můžeme nazvat realitní kanceláří.

Ze statistických informací, které se nám podařilo získat ve spolupráci se serverem Sreality.cz, vyplývají následující údaje o počtu inzerujících subjektů:

- v současnosti inzeruje na serveru Sreality.cz 2400 firem (RK), celkově odhaduje provozovatel tohoto serveru počet RK na 3000 firem,
- počet inzerujících makléřů je na serveru Sreality.cz v současnosti 15000, celkový odhad provozovatele je 25000 subjektů.

Počet ekonomických subjektů provozujících realitní činnost



Zdroj: ČSÚ

Poprvé v roce 2010 zaznamenal počet subjektů působících v realitách mírný pokles, který byl způsoben především doznívajícími následky hospodářské recese.

Jako paralelu k vývoji počtu realitních kanceláří lze uvést informace týkající se počtu cestovních kanceláří, které jsou na rozdíl od realitní činnosti živností koncesovanou, a výkon samotné živnosti je upraven v zákoně č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2009 bylo v ČR evidováno 1066 CK a v roce 2010 byl tento počet 1064.

Obdobně lze srovnávat také s počtem dražebníků realizujících dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, kterých je v současné době (02/2012) evidováno na Centrální adrese celkem 1259.

2.4.1.2 Nízká odborná kvalifikace a chybějící zkušenosti

V České republice není u profese realitního makléře vyžadováno dosažení určitého stupně vzdělání, rekvalifikace, složení odborné zkoušky či odpovídající doba praxe v oboru. Realitním makléřem tak v současné době může být téměř kdokoli. V realitních kancelářích je na této pozici vysoká míra fluktuace a celkově je tato profese z hlediska společenské prestiže hodnocena veřejností spíše negativně. Realitními makléři se často stávají lidé bez zkušeností a za hlavní kritérium pro tuto činnost bývá považována především schopnost uzavřít obchod. Přísliby obrovských výdělků jsou pro řadu lidí stále velkým lákadlem a díky nulovým požadavkům na vzdělání a praxi nebývá o nové uchazeče příliš velká nouze. Velká část makléřů však nevydrží déle než tři měsíce a z tohoto oboru opět odchází. To je dáno především tím, že realitní transakce nepatří mezi klasické obchody, jejichž realizace probíhá v řádech dnů nebo týdnů (samozřejmě existují výjimky). Průměrná doba realizace transakce se pohybuje přibližně okolo 3 měsíců (záleží na konkrétním typu nemovitosti a nabídkových podmínkách) a ne každý makléř vydrží pracovat několik měsíců bez příjmů (fixní složka mzdy nebývá pravidlem).

Každý makléř by měl mít alespoň základní povědomí o existenci a obsahu právních norem s touto činností souvisejících (viz kap. 2.1.4) a jeho dovednosti by měly také korespondovat s požadavky EU (viz kap. 2.2).

Díky neznalosti základních principů fungování realitních obchodů a technických záležitostí souvisejících s nemovitostmi jsou klienti uváděni realitními makléři často v omyl. Mezi nejčastější hrubé neznalosti makléřů patří především:

- nedostatečná znalost způsobu převodu nemovitého majetku v „osobním“ a v družstevním vlastnictví (převod nemovitosti + pozemku vs. převod členských práv a povinností v družstvu) včetně převodů podílů v obchodních společnostech spojených s užíváním nemovitosti, obdobná analogie např. u pronájmu bytu ve vlastnictví a podnájmu družstevního bytu,
- neznalost základních zásad fungování katastru nemovitostí,
- chybějící znalosti týkající se zápisů vlastnických práv a jejich omezení na listech vlastnictví včetně věcných břemen,
- neznalost základních pojmů týkajících se výměr nemovitostí (zastavěná plocha, podlahová plocha, obytná plocha, čistá podlahová plocha, čistá pronajatelná plocha) a díky tomu podávání nepravdivých, neúplných či zavádějících informací klientům a chybná prezentace nemovitostí v realitní inzerci,
- chybějící znalosti ze základů stavitelství (rozdíl mezi podlažím a patrem, typy konstrukčních systémů budov, zdící systémy z hlediska použitých materiálů apod.),
- zkrácené či zavádějící informace týkající se možností financování koupě nemovitosti,
- chybějící znalosti o daňových povinnostech subjektů transakce a o odhadu tržní hodnoty nemovitosti či znaleckém posudku o ceně obvyklé.

Soudní spory

Nízká odbornost osob, které jednájí za realitní kanceláře, způsobuje množství soudních sporů, které musí řešit vztahy mezi klienty realitních společností a realitními společnostmi. Přesná statistika soudních sporů v této oblasti bohužel neexistuje, ale v dostupné evidenci soudních rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a krajských soudů se v posledních letech stále častěji projednávají případy týkající se činnosti realitních kanceláří.

Ve značné části případů se řeší spory vzniklé z plnění povinností ze zprostředkovatelských smluv, nároku na smlouvenou odměnu za zprostředkování zejména při převodech nemovitostí, směně, sjednání nájemních smluv, převodu členských práv a povinností k družstevním bytům a rovněž i uplatnění náhrady škody.

Soudy jsou při řešení sporů zatěžovány opakujícími se případy, ze kterých lze podle řešených záležitostí v některých případech usuzovat na nestandardní, neobvyklé a neprofesionální počínání osob zastupujících realitní kanceláře. V důsledku porušení povinnosti zachovávat nezbytnou obezřetnost při poskytování profesionálních služeb realitní kanceláře klientovi, dochází ke vzniku škod. Níže jsou uvedeny příklady soudních sporů:

- Realitní kanceláře se ve zprostředkovatelské smlouvě nezaváží, že zajistí uzavření kupní smlouvy, nýbrž jen že připraví podmínky, aby se kupní smlouva mohla uzavřít.
- V jiných případech způsobených neodborností dojde k uzavření kupní smlouvy s nevlastníkem (tedy smlouvy absolutně neplatné).
- Řeší se náhrady škody způsobené neodbornou technickou prohlídkou nemovitosti, která byla na základě zprostředkovatelské smlouvy převáděna do vlastnictví další osoby (stáří domu, závady způsobené v důsledku spodní vody, nedostatečná izolace, základy z cihel nesahající do nezámrazné hloubky, napadení trámů dřevokazným hmyzem apod.).
- Časté jsou spory způsobené nejasným ujednáním o zaplacení kupní ceny a daně z převodu nemovitostí, např. tak, že kupní cena bude zaplacena hotově při podpisu kupní smlouvy v realitní kanceláři a že daň z převodu nemovitostí zaplatí kupující rovněž v realitní kanceláři. V textu chybí, komu bude daň zaplacena. Soud při projednávání sporu jen dovedl, že kupující se nezavázal daň z převodu nemovitostí zaplatit prodávajícímu, ačkoliv záměr sjednat, že kupující zaplatí prodávajícímu částku na úhradu daně z převodu nemovitostí, byl pravděpodobně zamýšlen.

- V jiném případě došlo k uzavření kupní smlouvy za nezletilou osobu a smlouva byla předána k zavržení na příslušný katastrální úřad bez souhlasu opatrovnického soudu s právním úkonem za nezletilého.
- neplatně jsou např. sjednávány tzv. rezervační (propadné) zálohy ve zprostředkovatelské smlouvě.

Vzdělávání v České republice

Vzdělávání v realitní činnosti se věnuje v ČR řada institucí na různých úrovních. Patří mezi ně vysoké školy, vyšší odborné školy, profesní organizace nebo pro tento účel zřízené školící akademie vzniklé jako odnože zavedených realitních kanceláří.

Vysoké školy, které se na tento obor přímo či částečně specializují:

- Vysoká škola ekonomická v Praze – prostřednictvím Certifikačního ústavu VŠE Praha (certifikace dle mezinárodní normy ČSN EN ISO/IEC 17024),
- Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně – studijní program N3197,
- Masarykova univerzita – program právní specializace, obor Právní vztahy k nemovitostem,
- Vysoká škola realitní institut Franka Dysona – zaměření na obchodování s nemovitostmi a oceňování majetku,
- Bankovní institut vysoká škola – studijní obor Oceňování nemovitostí a kurz realitní makléř,
- CEDUK SVOŠ – obory odhadcovství nemovitostí a realitní makléř.

Dále existují kurzy pořádané profesními organizacemi jako je např. Asociace realitních kanceláří, která má se vzděláváním v oblasti realit dlouhodobé zkušenosti a její členové mají pravidelné vzdělávání za povinnost.

Dále existují vzdělávací programy vytvořené samotnými realitními kancelářemi jako je např. REMAX Akademie, MEXX Academy a řada dalších. Jedná se především o franšizové řetězce, které díky vlastnímu školícímu systému poskytují vzdělávací kurzy zejména pro vlastní makléře.

Vlastní školící systémy pro nové uchazeče o zaměstnání mají obvykle především větší kanceláře. U menších subjektů makléři často absolvují kurzy u externích institucí nebo jsou přiřazeni k již zaběhnutým makléřům a po dobu zaučení absolvují veškeré procesy společně.

Jednotný standard pro uznávání kvalifikace realitního makléře v ČR v současné době neexistuje.

Systémy ověřování vstupní kvalifikace v rámci EU

V EU jsou v rámci prověřování vstupní kvalifikace, tedy absolvování vstupního školení, rozdílné přístupy, mezi které patří:

- 1) pověření školením přímo systémem státního školství,
- 2) školení před státem jmenovaným zkušebním orgánem, systém je doplněn:
 - výčtem státních vzdělávacích institucí nebo
 - systémem certifikace soukromých školících zařízení nebo je
 - systém vzdělání ponechán na zájemci o školení (pak se zpravidla obrací na vlastní školící kapacity velkých RK),
- 3) školení prováděná certifikovanou státní institucí s výstupním přezkoušením,
- 4) školení prováděná certifikovanými soukromými institucemi s výstupním přezkoušením,
- 5) školení prováděná komorou či asociací RK, která je v právním předpise výslovně uvedena.

Někdy bývá systém vstupního školení doplněn **podmínkou časového testu**, tedy po určitou dobu práce v RK na nižším stupni, než je samostatný makléř (na funkci zvané např. „junior makléř“), např. roční práce pod dohledem zkušeného pracovníka („senior makléře“). Častější je však tento hierarchický princip pouze interním předpisem velkých RK.

Ne všechny státy EU, které mají povinnost vstupní kvalifikace, mají zaveden **system povinné průběžné kontroly doplňování, či rozšiřování vzdělávání**.³ Daleko častější je tento systém pouze na bázi komory, asociace, či konkrétní vlastní velké RK.

V této souvislosti zpracovatel analýzy upozorňuje, že některé větší RK a také ARK v ČR získaly v minulých letech podporu (grant) na vzdělávání svých pracovníků ze Strukturálních fondů EU.

2.4.1.3 Absence definice rozsahu poskytovaných služeb

Podle současné definice realitní činnosti tak, jak je upravena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, tak realitní činností se rozumí „Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor“.

Z hlediska vymezení dle současného živnostenského zákona jsou tedy realitní kanceláře považovány především za zprostředkovatele, kteří jsou prostředníkem mezi prodávajícím a kupujícím, případně mezi pronajímatelem a nájemcem. Bližší vymezení samotného zprostředkování však již není blíže specifikováno.

Rozsah služeb, které by měly realitní kanceláře v rámci zprostředkovatelské činnosti poskytnout svým klientům, není nikde závazně zakotven a záleží tak především na samotných klientech, jaký rozsah služeb si s RK domluví. Tyto služby bývají specifikovány především ve zprostředkovatelské smlouvě, kterou klient s RK uzavře. Jde sice o pojmenovaný typ smlouvy, ale zákon nestanovuje její konkrétní náležitosti s ohledem na výkon činnosti realitní kanceláře.

Klienti často odmítají podepisovat jakékoliv smlouvy. Pokud podepíší, rozsah služeb je často vymezen pouze velmi obecně a klienti mají následně problémy s reklamací poskytovaných (či spíše neposkytovaných) služeb.

V této souvislosti např. Asociace realitních kanceláří představila obecný přehled určitého minima, které by měla realitní kancelář svému klientovi poskytnout – **platí však pouze pro RK, které jsou členy ARK ČR.**

Realitní kancelář je v rámci sjednané provize u tzv. „exkluzivních zakázek“ připravena a schopna při zprostředkování prodeje zajistit:⁴

1. Nábor zakázky
 - vstupní prohlídka nemovitosti
 - sepsání zprostředkovatelské smlouvy
 - posouzení reálné tržní ceny
 - převzetí podkladů potřebných k prodeji od klienta
2. Příprava zakázky
 - prověření podkladů předaných klientem z běžně dostupných zdrojů
 - zpracování textových a grafických výstupů (exposé, podklady pro inzerci)
3. Realizace zakázky
 - nabídka nemovitosti
 - organizace prohlídek nemovitosti
 - průběžná komunikace s klientem
 - blokace nabídky nemovitosti
 - příprava podkladů pro kupní smlouvu nebo smlouvu jí obdobnou

³ Podle ne zcela plošného průzkumu MMR existují minimálně 2 členské státy EU, které mají předpisem stanoveno povinné přeškolení s určitým časovým odstupem.

⁴ Asociace realitních kanceláří České republiky. *Rozsah služeb realitní kanceláře - členu ARK ČR* [online], [12. 11. 2007] [cit. 21.09.2011]. Dostupné z WWW: http://www.arkcr.cz/?c_id=325.

- asistence u kupní smlouvy nebo smlouvy jí obdobné sepsané k takovému úkonu oprávněnou osobou
- vypořádání kupní ceny, je-li tak sjednáno
- doručování smluv na katastrální úřad, je-li tak sjednáno

Realitní kanceláře (v rámci svých zprostředkovatelských služeb) pro klienty obvykle zajistí výše uvedené minimum služeb, ale rozhodně to nelze považovat za pravidlo či standard.

Služby nabízené v rámci realitního servisu

Realitní kanceláře v dnešním těžkém konkurenčním prostředí doslova bojují o každého klienta a jedním z „taháků“, kterými se RK prezentují, je poskytování tzv. komplexních služeb. Nabízená služba realitní kanceláře je klientovi prezentována jako kompletní servis od A do Z, avšak realita se často liší od ujednání specifikovaných ve zprostředkovatelské smlouvě. V případě, kdy je tato smlouva uzavřena pouze ústně, se klient požadovaných služeb vůbec nemusí dočkat.

V mnoha případech se stává, že klient svěří svoji nemovitost k prodeji realitní kanceláři, která jej naláká na komplexní služby, a až při realizaci obchodu se klient postupně dozvídá, jaké služby pro něj realitní kancelář v rámci sjednané provize vůbec nezajistí. Iluze bezstarostného a rychlého prodeje se tak může změnit v opakované návštěvy katastrálního úřadu, finančního úřadu, notáře, odhadce, banky, poskytovatelů energií a služeb, příp. dalších subjektů.

Pokud má realitní kancelář živnostenské oprávnění pouze na realitní činnost, tak v rámci výkonu této podnikatelské činnosti nesmí vykonávat činnosti, které zasahují do jinak upravených živností např.:

- oceňování majetku (vázaná živnost),
- daňové poradenství (vázaná živnost),
- zprostředkování pojištění (zákon č. 38/2004 Sb.),

nebo tyto činnosti zasahují do speciálních právních předpisů upravujících určité profese např.:

- zákon o advokacii,
- notářský řád,
- zákon o znalcích a tlumočnících.

Běžnou praxí dnes je, že realitní kanceláře inzerují nabídku svých služeb v takovém rozsahu, který přesahuje zákonné vymezení této činnosti. Řada těchto služeb je klientům prezentována jako určitý bonus, který pro ně RK realizuje zdarma (tedy mimo zprostředkovatelskou provizi). Tímto způsobem může docházet k určitému obcházení zákona.

2.4.1.4 Nakládání s finančními prostředky klientů

V posledních letech se objevila řada případů neoprávněné manipulace s vybranými prostředky od klientů. V rámci současné praxe RK vybírají od klientů rezervační poplatky či zálohy na kupní ceny, příp. i samotné doplatky kupní ceny. Klienti mají možnost složit finanční prostředky buď do notářské, advokátní nebo bankovní úschovy - tyto instituty se pro mnoho klientů (především díky mediálním kauzám) staly standardem, avšak poplatky za tuto službu jdou často za klienty a nejsou obsaženy v rámci zprostředkovatelské provize. Oproti tomu je klientům nabízena úschova přímo u RK, která jim tuto službu nabídne „bezplatně“. Řada klientů ve snaze ušetřit několik tisíc korun pak volí právě tuto variantu. Vybrané prostředky od klientů jsou často evidovány na běžných účtech RK, kde se slévají s běžnými provozními financemi, a RK s těmito prostředky může dále nakládat. Častým případem je potom použití takto vybraných prostředků na financování provozních nákladů RK a následně komplikace v okamžiku, kdy má RK finanční problémy a z nově vybraných záloh či kupních cen se již nedaří vyplácet závazky vůči klientům, jejichž transakce jsou již dokončeny. Realitní kanceláře se pak mohou ocitnout v insolvenčním či exekučním řízení, ve kterém jsou věřitelé uspokojeni buď jen částečně nebo vůbec. Obdobou

této varianty je také cílené „vytunelování“ realitní kanceláře, kdy je schéma podobné s tím rozdílem, že prostředky jsou vyvedeny záměrně z firmy ven.

2.4.1.5 Absence povinnosti pojištění

Realitní obchody jsou velmi složitými transakcemi, při kterých může neodborný postup nebo nedbalost způsobit řadu fatálních následků. V této souvislosti je nutné upozornit, že RK nemusí být pojištěna ani v rámci profesní odpovědnosti za škodu ani v rámci úpadku.

Řada kanceláří si je možných problémů, které by mohly vzniknout, vědoma a pojištění uzavírá dobrovolně.

V souvislosti s výkonem realitní činnosti přichází v úvahu především pojištění profesní odpovědnosti. V současné době toto pojištění běžně nabízí řada pojišťoven. Z profesí, které mají povinnost toto pojištění uzavřít ze zákona, lze uvést např.:

- pojišťovací agent (zákon č. 38/2004 Sb.),
- pojišťovací makléř (zákon č. 38/2004 Sb.),
- dražebník (zákon č. 26/2000 Sb.),
- advokát (zákon č. 85/1996 Sb.),
- auditor (zákon č. 93/2009 Sb.),
- architekt (zákon č. 360/1992 Sb.),
- daňový poradce (zákon č. 523/1992 Sb.),
- exekutor (zákon č. 120/2001 Sb.),
- notář (zákon č. 358/1992 Sb.),
- myslivec (zákon č. 449/2001 Sb.).

Z hlediska odpovědnosti realitní kanceláře při zprostředkování lze uvést následující příklady:⁵

- zveřejnění nesprávných informací o nemovitosti mající za následek získání nižší ceny než zadavatel požadoval. Může jít o samotné zveřejnění jiné nižší ceny v inzerci, než byla dohodnuta, nebo o zveřejnění nesprávných údajů o nemovitosti, např. větší plochy nemovitosti, následkem čehož dojde k finanční újmě zadavatele,
- nesdělování důležitých skutečností, které mají vliv na uzavření zprostředkované smlouvy. Např. realitní kancelář vědomě zatají zadavateli, že zájemce, kterého zajistila, bude mít problémy se zaplacením kupní ceny, a přesto zadavatele nechá tuto smlouvu podepsat,
- nesdělení pravdivých informací zájemci o zakázku. Může dojít k situaci, kdy tento zájemce na základě informací od realitní kanceláře si u ní rezervuje rodinný dům s tím, že jej bude financovat kombinací peněz získaných z prodeje svého bytu a úvěru. Zájemce tedy podnikne konkrétní kroky k prodeji svého bytu a podepíše kupní smlouvu, kterou svůj byt prodá. Následně se dozví, že na domě, který chce koupit, vážnou věcná břemena, exekuce aj. nebo k domu není přístup z veřejné plochy a nemá zřízeno věcné břemeno příjezdu a přístupu přes cizí pozemek. To má za následek, že mu nebude poskytnut úvěr na doplacení kupní ceny, protože dům je z pohledu banky nevhodnou zástavou. Nemá-li zájemce jinou zástavu, úvěr nedostane. Pokud se prokáže, že tato situace existovala už v době, kdy dům nabízela realitní kancelář, a přesto zájemce na právní vady vztahující se k domu neupozornila, mohl by ji zájemce zažalovat o náhradu újmy, která mu vznikla jako následek neuskutečnění zájemcem zamýšlené koupě domu. Tato újma by byla jistě značná, protože zájemce by musel odstoupit od kupní smlouvy na svůj byt (včetně sankčního postihu vůči němu), příp. si musel pro sebe obstarat jiné bydlení. K tomu by mohl nárokovat další škody způsobené touto situací, např. marně zaplacené poplatky za úvěr, poplatky na změnu veškerých dokladů v případě stěhování, náhradu za vlastní stěhování, pravděpodobně i ušlý zisk, pokud by zájemce prokázal, že se kvůli vyřizování koupě domu nemohl po určitou dobu věnovat své výdělečné činnosti, aj.

⁵ Ladislav Fajmon, Civilní odpovědnost realitního makléře, 2011

- realitní kancelář uzavřela rezervační smlouvu se zájemcem o konkrétní nemovitost a tuto nemovitost neměla řádně smluvně ošetřenou s jejím majitelem, který by ji mohl ve stejné době prodat sám nebo prostřednictvím jiného zprostředkovatele,
- náhrada škody v důsledku:
 - o vykradení objektu poté, co realitní kancelář nezajistila zabezpečení objektu např. po ztrátě jí svěřených klíčů od nemovitosti, které byly použity k vniknutí do něj,
 - o makléř zapomene zamknout objekt po jeho prohlídce se zájemci a dojde k vykradení objektu,
 - o zástupce realitní kanceláře při prohlídce zjistí poškození objektu nebo např. havárii v něm (prasklé potrubí vodovodu) a toto ihned oznámí majiteli nemovitosti, čímž může dojít k podstatně větším škodám. Realitní kancelář by se mohla dostat do potíží s požadavkem majitele na uhrazení té škody, kterou mohla realitní kancelář svým jednáním odvrátit,
- realitní kancelář má také odpovědnost za zapůjčené listiny převzaté od zadavatelů v souvislosti s plněním požadovaného typu služby,
- realitní kancelář nese odpovědnost i za to, že po dobu, po kterou bude mít od zadavatele klíče od jeho objektu, ho nebude používat ani neumožní podobné zneužití objektu třetí osobou,
- odpovědnost za přípravu podkladů pro sepsání realizačních smluv, případně za samotné realizační smlouvy.

Vedle pojištění profesní odpovědnosti se u některých činnostech vyskytuje také podmínka uzavření pojištění proti úpadku. Tuto povinnost mají v zákoně cestovní kanceláře a od 01.04.2011 nově také pracovní agentury. V souvislosti s RK se jeví jako vhodné především pojištění profesní odpovědnosti za škodu a v souvislosti s vybíranými prostředky od klientů na vlastní účty RK je vhodné zajištění těchto prostředků prostřednictvím nastavení pravidel oddělených účtů, které budou ve speciálním režimu ve vztahu k možné insolvenční či exekuci.

2.4.2 Problémy z pohledu realitní kanceláře

2.4.2.1 Zakázky bez smluvního zajištění

V obchodních vztazích bývá obvyklé, že jednotlivé strany transakce mají mezi sebou uzavřenou písemnou dohodu nebo smlouvu. V realitní činnosti však smluvní zajištění zakázek není až tak běžnou záležitostí. Realitní kanceláře zpravidla se svými klienty uzavírají tzv. zprostředkovatelské smlouvy (podle § 774 a násl. občanského zákoníku). Ty se dají rozdělit na dva základní typy:

- a) tzv. smlouva „exkluzivní“ – na základě této smlouvy může zprostředkovat prodej nemovitosti pouze RK, která uzavřela tuto smlouvu s klientem. Pokud by klient prodal nemovitost sám nebo přes jinou RK, vystavuje se postihu, který spočívá v zaplacení smluvní pokuty (obvykle ve výši provize RK).
- b) tzv. smlouva „neexkluzivní“ – tato smlouva opravňuje RK zprostředkovat prodej nemovitosti, ale současně může zprostředkovat prodej stejné nemovitosti i jiná RK nebo klient sám.

Pro RK je nejvýhodnější mít s klientem uzavřenou smlouvu exkluzivní, protože se nabídce nemovitosti může plně věnovat včetně rozsáhlejších investic do marketingu. Tyto smlouvy však mezi klienty jsou nejméně v oblibě. Vzhledem k tomu, že klienti realitním kancelářím stále méně důvěřují, nechtějí se smluvně příliš vázat. Klient vnímá u podpisu exkluzivní smlouvy jako nevýhodu skutečnost, že svěří svoji nemovitost na několik měsíců RK, která však nebude vyvíjet dostatečnou aktivitu k tomu, aby našla vhodného kupujícího (to může být dáno i tím, že má klienta pevně podchyceného). Když pak klient osloví jiného zprostředkovatele nebo si najde zájemce sám a obchod s ním realizuje, obvykle následuje vymáhání smluvní pokuty realitní kancelář, která má uzavřenou exkluzivní smlouvu. Některé realitní kanceláře mají z vymáhání smluvních pokut u takto uzavřených smluv podstatný příjem (viz medializovaná

kauza jedné z pražských RK). Hrozba nemožnosti vyvázat se ze smluvního vztahu v klientech vzbuzuje obrovské obavy a velká část z nich se pak brání podpisu jakéhokoliv typu smlouvy. Vzhledem k tomu, že je na realitním trhu obrovská konkurence, mnoho RK reaguje na tuto situaci tak, že po klientech podpis žádné smlouvy nepožadují a prioritou pro ně je především klienta získat za každou cenu. V současné době je tak většina zakázek buď zcela bez písemné smlouvy nebo na základě smlouvy neexkluzivní. Tento fakt má za následek několik nepříznivých efektů:

- jedna nemovitost je nabízena např. deseti RK – každá RK provede export zakázek na internet, kde pak dochází k duplicitě nabídek téže nemovitosti různými kanceláři. Pravidlem je, že každá nabízí nemovitost za jinou cenu (vzhledem k různým výším provize nebo jiné dohody s klientem). Často se také objevuje problém se samotným popisem nemovitosti, kdy si každá z RK obstará různé informace, a tak u stejné nemovitosti se v různých inzerátech objevují odlišné údaje o výměrách, počtu podlaží, zařízení apod.,
- vykrádání zakázek – pokud je nemovitost evidentně nabízena více RK, tak je zřejmé, že žádná z nich nemá „exkluzivitu“. Další RK si pak zkopírují nabídky z internetu a rozšíří si tím vlastní portfolio, aniž by o tomto majitel nemovitosti vůbec věděl. Často se pak v inzerci nabízejí i nemovitosti, které jsou již dávno prodané,
- nesdělování bližších informací o poloze nemovitosti – v případě neexkluzivní zakázky (či zakázky bez smlouvy) hrozí pro RK riziko, že ji klient obejde a domluví se přímo s majitelem nemovitosti. Z tohoto důvodu RK klientům zpravidla nesdělují bližší informace o poloze nemovitosti (jako číslo popisné, evidenční, poloha v ulici). V praxi se tak často stávají až kuriózní situace, kdy si realitní makléř sjednává schůzku s klientem před zcela jinou nemovitostí nebo na začátku ulice, ve které se nemovitost nachází. Klient, který již má s tímto chováním zkušenosti, se však dokáže relativně snadno po uskutečnění prohlídky s majitelem nemovitosti zkontaktovat a realitní kancelář obejít. Tyto zkušenosti mají dnes i sami prodávající či pronajímatelé a díky neexistenci písemného smluvního vztahu si přes realitní kanceláře mohou pouze zajišťovat realitní inzerci. Poté, co se realizuje prohlídka, se prodávající domluví přímo se zájemcem. Realitní kanceláře se tomuto snaží předcházet především prostřednictvím protokolů o prohlídce nemovitosti, které klient podepíše. Realitní makléř však není oprávněn požadovat identifikaci klienta, a tak tato opatření nemají zásadní význam.

Zprostředkovatelské smlouvy uzavírané podle občanského, případně obchodního zákoníku, nemusí být obligatorně uzavírány písemnou formou (postačí ústní forma). Tento fakt působí řadu problémů, a to jak klientům, tak realitním kancelářím. Klienti nemají v případě ústní smlouvy žádné garance týkající se rozsahu poskytnutých služeb a RK nemá závazek klienta, že za svou práci dostane vůbec zaplacenou nějakou provizi.

Ideálně by každá zakázka měla být krytá písemnou smlouvou s jasně vymezeným rozsahem služeb, dohodnutou provizí a dalších práv a povinností obou smluvních stran. Pokud by se jednoduchá písemná smlouva stala určitým standardem, přispělo by to významně k lepší situaci na realitním trhu. Díky dnešním skrytým exkluzivitám, rozhodčím doložkám a dalším obdobným ujednáním se do písemných smluv nikomu příliš nechce.

Možné by také bylo zakotvení nového typu pojmenované smlouvy do našeho právního řádu např. „smlouva o zprostředkování realitních služeb“, která by obligatorně musela mít písemnou formu a pevně stanovené základní náležitosti. Otázkou však zůstává, jak by takové opatření fungovalo v praxi. Bez ověření podpisů je smlouva velmi snadno zpochybnitelná, případně jí makléř může podepsat za klienta, aby před kontrolním orgánem „splnil“ zákonné povinnosti.

Triky používané některými realitními kanceláři k získání podpisu exkluzivní smlouvy

- Falešný kupec – patří asi mezi nejčastější trik. Klient je informován o tom, že se našel vážný zájemce na jeho nemovitost a k uskutečnění dalšího kroku je nezbytný podpis smlouvy. Pokud klient nepodlehne již v tomto okamžiku, následuje obvykle fingovaná prohlídka makléře se „zájemcem“, kterého často představuje některý z jeho kolegů. Tento „nastrčený“

zájemce předstírá svůj zájem o rezervaci objektu a majitel objektu je tlačěn k podpisu smlouvy. Po jejím podpisu náhle tento zájemce ztrácí svůj zájem, avšak realitní kancelář získává výhradní postavení při nabídce této nemovitosti.

- Příslib nerealizovatelné prodejní ceny – makléř klientovi (neznalému reálných prodejních cen na trhu) nabídne, že jeho nemovitost zrealizuje za cenu, která může skutečnou tržní cenu nemovitosti překračovat i dvojnásobně. Podmínkou takto výhodné realizace je však podpis exkluzivní smlouvy. Řada klientů při vidině takto výhodného prodeje podlehne a podepíše. Poté obvykle nastává dlouhé období bez zájemců o prohlídky nemovitosti a výmluv makléře na aktuálně špatnou situaci na trhu. Makléř začne nutit klienta snížit nabídkovou cenu. Klient je mnohdy už v časové tísní a nezbyvá mu nic jiného než na snížení ceny přistoupit a v konečném výsledku může prodat za cenu podstatně nižší, než původně vůbec uvažoval.
- Časový nátlak – makléř přijede zpravidla pozdě, hodně spěchá, slibuje rychlou a bezproblémovou realizaci. Klientovi podstrčí smlouvu bez dalšího vysvětlování a tlačí k podpisu. Klient se až později dočte, co to vlastně podepsal.
- Nekompetentnost k podpisu – dalším trikem bývá nekompetentnost makléře k podpisu zprostředkovatelské smlouvy. V tlaku nechá makléř smlouvu klienta podepsat a následně si oba originály vezme s sebou s tím, že je musí za firmu podepsat jednatel firmy. Klient často tuto smlouvu a její detaily už neuvidí a obvykle zjistí, co podepsal, až v okamžiku, kdy si nemovitost prodá sám nebo prostřednictvím jiného subjektu – RK pak na základě jím podepsané smlouvy požaduje sankce. U těchto případů také často dochází k tomu, že RK vymění některé stránky ve smlouvě, čímž zcela změní obsah smlouvy, kterou si klient na místě přečetl.
- Zákeřné všeobecné obchodní podmínky – často makléř předloží velmi jednoduchou jednostránkovou smlouvu s odkazem na všeobecné obchodní podmínky, které např. specifikují, že pokud není uvedeno jinak, tak se jedná o smlouvu exkluzivní.

Triků, které neseriózní realitní kanceláře na klienty používají, je mnohem více a postupně se vyvíjejí. V obrovské realitní konkurenci je nábor zakázek klíčovou záležitostí a taktikám náboru je věnována obrovská pozornost. Mnohé z uvedených triků jsou již velice známé, ale bohužel stále fungují. RK se spoléhají na neznalost klientů, pro které je prodej jejich nemovitosti často jedinou realitní transakcí, kterou za život uskuteční.

2.4.2.2 Švarc systém

⁶Podstatou Švarc systému je využívání služeb osob podnikajících na živnostenské oprávnění namísto zaměstnanců v klasickém pracovním poměru. U Švarc systému nejde o standardní dodavatelsko-odběratelské vztahy dvou nezávislých subjektů, i když jejich vzájemné vztahy připomínají spíše vztah zaměstnanecký (jejich spolupráce má znaky pracovního poměru) – někdy méně, někdy více.

Jak z pohledu zaměstnavatele, tak i zaměstnance dochází v tomto režimu k úspoře finančních prostředků (daně, odvody na zdravotní a sociální pojištění). Z pohledu státu dochází k menšímu výběru daní a souvisejících odvodů.

Informace Státního úřadu inspekce práce k problematice výkonu závislé práce⁷

„Nelegální práci definuje zákon o zaměstnanosti (§ 5 písm. e) jako výkon závislé práce fyzickou osobou mimo pracovněprávní vztah, resp. cizincem bez povolení (nebo v rozporu s povolením) k zaměstnání nebo k pobytu (v případech, kdy je povolení příslušnými právními předpisy vyžadováno) je nelegální prací.

Závislou práci definuje zákoník práce (§ 2 odst. 1) jako práci, která je vykonávána ve vztahu nadřízenosti zaměstnavatele a podřízenosti zaměstnance, jménem zaměstnavatele, podle

⁶ <http://www.ipodnikatel.cz/Pravo/svarc-system-aneb-zamestnani-na-zivnostnak.html>

⁷ <http://www.suip.cz/novinky-suip/informace-statniho-uradu-inspekce-prace-k-zalezitosti-vykonu-zavisle-prace/>

pokynů zaměstnavatele a zaměstnanec ji pro zaměstnavatele vykonává osobně (jedná se o tzv. pojmové nebo též hlavní znaky závislé práce). Z výkonu závislé práce pak jako důsledek vyplývají podmínky, za kterých je závislá práce vykonávána (§ 2 odst. 2) - závislá práce musí být vykonávána za mzdu, plat nebo odměnu za práci, na náklady a odpovědnost zaměstnavatele, v pracovní době na pracovišti zaměstnavatele, popřípadě na jiném dohodnutém místě.

Zároveň podle zákoníku práce (§ 3) platí, že závislá práce může být vykonávána výlučně v základním pracovněprávním vztahu, přičemž základními pracovněprávními vztahy jsou pracovní poměr (založený pracovní smlouvou) a právní vztahy založené dohodami o pracích konaných mimo pracovní poměr (těmi jsou dohoda o provedení práce a dohoda o pracovní činnosti).

Z uvedeného vyplývá, že pokud výkon práce fyzickou osobou splňuje současně všechny pojmové znaky závislé práce definované v ust. §2 odst. 1 zákoníku práce a fyzická osoba tuto práci vykonává za podmínek uvedených v ust. §2 odst. 2 zákoníku práce, může fyzická osoba tuto práci vykonávat výlučně v pracovněprávních vztazích podle zákoníku práce.“

⁸Existují nejméně tři druhy činností, které jsou si navzájem velmi podobné a u kterých je velmi těžké rozlišit, o kterou z nich se v daném případě jedná:

- nelegální Švarc systém,
- legální subdodávky,
- legální outsourcing.

Relativně snadná je definice outsourcingu. Jeho prostřednictvím podnikatel „vytěšňuje“ činnosti, které nejsou pro jeho podnikání klíčové nebo příznačné, k jinému podnikateli, který má právě tyto činnosti jako hlavní náplň práce. Zároveň jsou však tyto činnosti pro chod jeho podnikání nezbytné a musí je nějakým způsobem zajišťovat. Jde např. o vedení účetnictví, správu počítačového systému, úklid kanceláří apod.

Legální subdodávkou jsou případy, kdy z rozličných důvodů není podnikatel schopen zajistit splnění svých závazků prostřednictvím vlastních zaměstnanců, a proto na základě obchodněprávního vztahu (např. smlouva o dílo) sjedná splnění svého závazku prostřednictvím třetí osoby. Na rozdíl od outsourcingu se zde jedná o činnost, která je pro oba podnikatele jejich hlavní činností. V případě, že tyto subdodávky dosáhnou určité vyšší úrovně, jedná se již o zakázaný Švarc systém.

Nápad zlegalizovat Švarc systém, který se několikrát objevil, nikdy neprošel. V roce 2007 sice vypadla se Zákoníku práce přímá zmínka o zákazu Švarc systému, to však neznamenalo jeho legalizaci, výslovný zákaz Švarc systému se navíc od roku 2012 opět do zákoníku práce vrací. Podmínky závislé činnosti jsou i dnes přesně definovány v zákoně o zaměstnanosti. Stát tak prostřednictvím Ministerstva práce a sociálních věcí Švarc systém nadále kontroluje a postihuje.

Pokud inspekce usoudí, že jde o Švarc systém, hrozí tomu, kdo takto zaměstnává jiné, od 250 tis. až do 10 milionů korun pokuty. Kromě toho mohou přistiženému podnikateli úřady zpětně doměřit daně a odvody na pojistné a k tomu přidat penále. A pokud usoudí, že připravil svým jednáním stát o vysoké částky, může podnikateli hrozit i odnětí svobody. Stát totiž vnímá Švarc systém jako svého druhu daňový „tunel“. Postih však hrozí i samotnému pracovníkovi, který se na Švarc systém nechal zaměstnat, a to až do výše 100 tis. korun.

Běžně se lze setkat se Švarc systémem například ve stavebnictví, pohostinství, u programátorů nebo **realitních makléřů**.

Podnikání by nemělo naplňovat definici Švarc systému, pokud pracovník

- si o své práci bude rozhodovat sám, nikoliv jen podle pokynů klienta, a nebude podřízený svému klientovi,

⁸ <http://finexpert.e15.cz/jak-poznat-svarcsystem>

- převážnou část své práce pro klienta bude vykonávat na svém vlastním pracovišti (v místě podnikání, popř. provozovně) a sám si určí pracovní dobu,
- bude pracovat i pro jiné klienty,
- bude pro svou práci využívat především vlastních výrobních prostředků (počítače, materiálu apod.).

Typickými příklady jsou například daňoví poradci, externí účetní nebo různé obory poradenství.

V současné situaci na realitním trhu je většina realitních makléřů v postavení OSVČ, kteří spolupracují s RK na základě smluv o obchodním zastoupení, mandátních či obdobných smluv. Řada z těchto subjektů při své práci bude naplňovat znaky Švarc systému. Řešením je zaměstnání těchto subjektů v klasickém pracovním poměru, což pro jednotlivé strany nemusí být zrovna výhodným řešením. V tomto případě navíc dochází ke svázání vzájemných pracovních vztahů zákoníkem práce, což právě v případě realitního makléře může způsobovat řadu problémů – makléř obvykle nefunguje v režimu pevné pracovní doby (práce o víkendech a v podstatě vždy podle potřeb klienta), problematika přesčasů, podmínek na pracovišti atd.

Dle dostupných informací by se o Švarc systém nemělo jednat v případě, kdy pro makléře není příjem z jedné konkrétní RK jeho jediným příjmem a svou práci fakturuje také jiným subjektům. Z tohoto hlediska se nabízí řešení situace v podobě užší spolupráce makléřů v rámci jednotlivých realitních kanceláří. Na realitním kongresu, který se uskutečnil dne 10.11.2011, byla právě problematika vzájemné spolupráce mezi jednotlivými kancelářemi a makléři jedním z hlavních bodů programu. V poslední době se v souvislosti se sdílením zakázek hovoří především o tzv. MLS (multiple listing system), což jsou systémy (zpravidla webové aplikace) sloužící ke sdílení zakázek mezi jednotlivými kancelářemi a makléři.

V praxi bude velmi důležité, jak se k jednotlivým případům postaví příslušné inspektoráty práce, které provádí kontrolu v této oblasti. Naprosto jasné hranice, které by stanovily, kdy už se jedná o nelegální zaměstnávání, v současné době neexistují a jednotlivé případy jsou posuzovány individuálně podle pojmových znaků.

Důsledné potírání Švarc systému v realitním oboru by způsobilo výrazný úbytek pracovních míst. Některé menší realitní kanceláře by pravděpodobně zcela zanikly. Silné a etablované kanceláře by naopak posílily své pozice na úkor drobnějších podnikatelů. Státní rozpočet by na jedné straně získal dodatečné příjmy z odvodů a daní, avšak na druhé straně budou tyto příjmy kompenzovat výdaje na dávky v nezaměstnanosti, sociální dávky a ztráty na DPH.

Lze očekávat adaptaci subjektů na jiné podnikatelské platformy jako je např. franšizing. Místo smluv o obchodním zastoupení či mandátních smluv, u kterých by mohlo hrozit podezření z nelegální práce, budou uzavírány franšizingové smlouvy. Jednotliví makléři se dostanou do role nezávislých subjektů (samostatných RK) podnikajících vlastním jménem a na vlastní odpovědnost. Díky této atomizaci subjektů, u kterých je předpoklad, že většina z nich nepřekročí limit 1 mil. Kč obrátu pro povinnou registraci k DPH, lze počítat s výraznými ztrátami na vybrané dani z přidané hodnoty. Tomuto řešení nahrává i fakt, že franšizing není doposud v české legislativě právně zakotven a nemá jasná pravidla.

2.4.2.3 Nízká důvěra spotřebitelů v RK

Mediální kauzy z posledních let, vlastní špatné zkušenosti, ale i ty sdílené od lidí z blízkého okolí mají za následek, že důvěra spotřebitelů v realitní kanceláře obecně klesá. Velká část spotřebitelů vychází z již zažitých předsudků, že zájmem realitní kanceláře je především inkasovat provize od klientů a poskytnout za to co možná nejméně služeb. Realitní makléř je v očích veřejnosti vnímán spíše negativně a v hodnotících žebříčcích pracovních profesí se pohybuje vesměs na méně lichotivých příčkách.

Nízká spotřebitelská důvěra se na realitním trhu projevuje především v následujících oblastech:

- dle odhadů se téměř polovina všech realitních transakcí na trhu uskuteční mimo realitní kanceláře. Dle výsledků průzkumu společnosti MindBridge Consulting, který si nechala zpracovat síť realitních kanceláří REMAX, je podíl realitních kanceláří na celkovém objemu uskutečněných realitních transakcí ve výši 52%. V západní Evropě se tento podíl pohybuje průměrně okolo 70%, v některých zemích (Švédsko, Irsko, Kypr) je tento podíl dokonce okolo 90%.
- pro realitní kanceláře je stále těžší navázat s klientem smluvní vztah, na jehož základě budou dohodnuta pravidla pro zprostředkování celé transakce. Velká část nemovitostí v nabídkách realitních kanceláří není z tohoto důvodu smluvně zajištěna, což způsobuje problémy popsané v kapitole 2.4.2.1.
- nedůvěry klientů se snaží využít další podnikatelské subjekty, které svůj příjem negenerují na základě provize za zprostředkování, ale především díky nabídce přidružených služeb (právní služby, hypoteční financování, pojištění, stěhování apod.). Takto vzniklo několik společností, jejichž nabídku služeb lze nalézt např. na webových stránkách www.bezrealitky.cz, www.realitykyne.cz, www.nechcemerealitku.cz, www.vlastnici.cz,
- mnozí spotřebitelé (znalí českých podmínek) často využívají realitní kanceláře pouze pro zajištění bezplatné realitní inzerce. Téměř všechny hojně navštěvované realitní portály mají inzerci zpoplatněnou, čímž spotřebitelé ušetří. Spotřebitel souhlasí s inzercí nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře (avšak bez podpisu zprostředkovatelské smlouvy) a v momentě, kdy se uskuteční prohlídka s konkrétním zájemcem, tak se s ním klient domluví a realitní kancelář obejdou. Přes realitní kanceláře se uskuteční sice pouze zhruba polovina transakcí, avšak většina realitní inzerce je zadána realitními kanceláři,
- tržby realitních kanceláří začaly po nárůstu v 1. čtvrtletí 2011 postupně klesat a v ročním součtu se snížily o 7,0 % oproti roku 2010 (dle informací z ČSÚ).

Spotřebitelé se často se svými problémy v souvislosti s realitními obchody obracují také na občanská sdružení, která se zaměřují na ochranu spotřebitelských práv. V rámci analýzy byla oslovena občanská sdružení Spotřebitel.net a Sdružení obrany spotřebitelů se žádostí o informace týkající se dotazů spotřebitelů v souvislosti s realitními obchody. Dotazů tohoto typu jsou řádově desítky měsíčně za každé sdružení. Nejčastější dotazy směřují především na:

- cca 75% dotazů je především preventivního charakteru, tyto dotazy jsou nejčastější u klientů, kteří se snaží svou nemovitost prodat sami a kontaktují je realitní kanceláře nabízející spolupráci. Klienti se především dotazují, jestli nejsou na konkrétní RK negativní reference a na co si dát při spolupráci s RK pozor,
- výše provize makléře – zdali je adekvátní,
- exkluzivní doložky ve zprostředkovatelských smlouvách,
- reklamace práce realitního makléře (neodvedl svou práci a nevrátil provizi apod.),
- nevracení rezervace či kauce,
- úpadek realitní kanceláře.

Klienti realitních kanceláří v dnešní době internetu také stále častěji sdílí své zkušenosti s jednotlivými realitními zprostředkovateli na serverech, které se na tuto problematiku zaměřují. Vznikají i nové iniciativy, které sdružují poškozené klienty konkrétní realitní kanceláře, jako je tomu např. v případě jedné velké pražské realitní kanceláře (servery: www.stop-prolux.net a <http://antiprolux.netii.net>), kde pak klienti společně koordinují obranu proti nekalým praktikám.

V tomto oboru platí, že pozitivní zkušenosti se přenášejí dále mnohem hůře než ty negativní. Z internetových stránek, diskuzí a blogů je patrné, že zhruba na jednu pozitivní referenci na RK je dalších cca 50 negativních.

Demonstrativně jsou níže uvedeny některé konkrétní problémy spotřebitelů, o které se podělili na internetu⁹.

Pozn.: Uvedené případy prezentují názory spotřebitelů a nelze je nijak dále ověřit. Drtivá většina případů prezentovaných na webu neobsahuje vyjádření druhé strany. Jména konkrétních RK a makléřů nejsou uváděna.

- *Makléřka A.M. nedodrží smlouvu a po přepsání prodávaného bytu na katastru mi odmítá vyplatit peníze z depozitáře, které tam jako hotovost vložil kupující. V době, kdy mělo přejít k předání bytu a tudíž i peněz, odjela na 2 týdny na dovolenou, poté pak delší dobu tvrdila, že peníze poslala a dále, když žádné peníze na účet nepřicházely, tak si vymyslela další variantu, že účetní poslala peníze na jiný účet. Storno z banky však odmítla předložit. Nyní se nechávají zapírat, tvrdí, že mají vybité mobily anebo si je nechají raději vypnuté. Jejich stránky lžou, žádných služeb advokátní kanceláře nevyužívají. Smlouvy si sepisují samy. Chci varovat ostatní slušné lidi, aby se raději obrátili na jinou realitní kancelář.*
- *Velice špatné zkušenosti mám s realitkou XXX. Nejdříve nás zaskočilo, že chtějí celou částku v hotovosti, ale budiž. Peníze jsem po šíleném vyřizování a zaplacení několika poplatků vybrala. Poslala jsem údaje a čekala na sepsání smluv. Po pár dnech ničeho jsem tam opět volala a tam mi oznámili, že nic takového už neprodávají a že máme smůlu. Šílené!*
- *XXX, díky zkušenosti s touto realitkou jsme přišli skoro o 100 000 Kč. Jednalo se o pronájem bytu, o kterém zamlčovali zásadní informace, které se neslučovaly s našimi požadavky. Naštěstí jsme je z jiného zdroje zjistili ještě před nastěhováním. Bohužel první nájem a provizi jsme z nich nikdy zpět nedostali. Ještě nám vyhrožovali soudem, že to nesmíme nikde říct, protože bychom je tím pošpinili.*
- *Realitní makléřka J.M. je velice neprofesionální! Jednalo se o koupi nemovitosti, a ačkoliv nám bylo řečeno, že jsme první v pořadí, s majitelem jsme se domluvili na kupní částce a vše probíhalo dle plánu, zhruba tři dny před domluveným podpisem kupní smlouvy, když už jsme měli veškeré zařízení s hypoteční bankou a připravenou zálohu 400 000,- Kč, nám paní J.M. zavolala, že pan majitel prodal nemovitost za vyšší částku jinému zájemci údajně "za jejími zády". Vzhledem k tomu, že realitní kancelář neměla s majitelem ujednanou žádnou smlouvu, nedalo se s tím nic dělat a my přišli o nemovitost.*
- *Velmi špatné zkušenosti mám s realitkou XX, která prodej bytu zprostředkovávala. Byt byl inzerován s anuitou 400 000,- Kč. Ve smlouvě byla anuita uvedena cca 400 000,- Kč. Při podpisu za přítomnosti paní ředitelky a paní advokátky mi bylo sděleno, že anuita může být nižší, nikoliv vyšší, z toho důvodu cca ve smlouvě. Po předání bytu nám ovšem družstvo sdělilo, že anuita je 560 000,- Kč. Při vznesení stížnosti, ovšem paní ředitelka reagovala, vždyť máte ve smlouvě (cca). Snažila jsem se jí vysvětlit, že 400 000,- Kč a 560 000,- Kč je velký rozdíl a když jí došly argumenty, označila mě za lhářku. Na družstvu mi oznámili, že nikdo z realitky se neptal na výši anuity. Za prodej si vzala odměnu 140 000,- Kč.*
- *Rád bych upozornil na společnost XXX. Setkal jsem se s nimi naštěstí pouze jako kupující, konkrétně s makléřkou I.Ž. Tato paní bohužel v souvislosti s nabízenou nemovitostí znala pouze výměry pokojů, na všechny ostatní otázky odpovídala, že neví, že se to pokusí zjistit, že se poradí s právníkem ... Samozřejmě ani přes upomínky nic nezjistila. Jako kupující jsem tedy přišel "pouze" o čas, být ovšem prodávajícím tak si trhám vlasy, koho jsem si najal. Podle mého názoru je tato paní vzácnou kombinací hlouposti, nevzdělanosti a lenosti.*
- *Musím důsledně varovat před XXX. Je to kancelář, jejíž údajné sídlo je v Košířích, kde už dávno nejsou. Jejich webové stránky neexistují. My jsme u nich 14. prosince podepsali rezervační smlouvu na byt, poslali zálohu a od té doby se vůbec nic nestalo. Pan K. nebere telefony, nejedná, na dopisy ani maily nikdo nereaguje. O vrácení zálohy si asi můžeme*

⁹ <http://realitnikancelar.org/reality-podvodnici-recenze-realitek#more-36>

nechat zdát, byt nám rozhodně nezařídí. Psali jsme stížnost na ČOI a pravděpodobně na ně budeme nuceni podat trestní oznámení. Skutečně a v žádném případě nedělejte jakékoli obchody s touto RK! Podobnou zkušenost k této kanceláři prezentovalo i několik dalších pisatelů (podáno trestní oznámení).

- Když jsem volal s dotazem na konkrétní pozemek v Ostravě a chtěl jsem znát parcelní číslo, makléř řekl, že mi ho nedá, že prodávající nechce být nikým otravován, a proto výhradně a exkluzivně svěřil prodej panu makléři a odjel dlouhodobě do zahraničí. Za dva týdny mi volal majitel pozemku, že zjistil, že mu XX a YY bez souhlasu prodávají pozemek. Když jsem mu řekl, co mi vykládal makléř, jen kroutil hlavou. Všechno to byly lži. Jde jim jen o prachy, napovídají Vám cokoli. Podvodníci!!!!
- Chtěla bych vás upozornit na pražskou realitní kancelář pana M.V. – XX. Bohužel jsem přes tuto realitní kancelář kupovala byt a zkušenost je více než strašná. Ne jen že je téměř o polovinu dražší než ostatní kanceláře, ale bohužel ani služby a znalosti tohoto oboru neodpovídají financím za zprostředkování. Nemají žádný "krizový plán". Neví jak řešit chyby. A to dost velké chyby. Stalo se mi toto. Když jsem si oběhala vše potřebné k vyřízení úvěru, měla v ruce zástavní a kupní smlouvy, předala jsem je realitní kanceláři, jejíž jedinou zodpovědností je vložit tyto dvě smlouvy na katastrální úřad ve správném pořadí. Jako 1. musí být na katastr podána zástavní smlouva a jako druhá v pořadí kupní. Co se nestalo... Realitní kancelář je tam vložila v opačném pořadí. Ano chyby dělá každý, řekla jsem si. Omluvili se mi a druhý den volali, že je vše v pořádku. Nebylo. Přes právníka jsem pak zjistila, že to, co podnikli, není dostačující, že se musí podepsat nové smlouvy, zpětvzetí původní a tak dále. A toto všechno jsem si už pak musela udělat sama, protože realitní kancelář se chlubila tím, že se jim toto nikdy nestalo a tím pádem s tím nemají zkušenosti. Chápete to? Jen na oko vykonali nápravná opatření, ze kterých pak nakonec vyplynula zase jen ztráta mého času. Takže opravdu pozor. A jedna rada. Když budete podepisovat rezervační smlouvu, chtějte do ní uvést odstavec o tom, že pokud realitní kancelář udělá jakoukoliv chybu, vrátí vám xy procent z provize (rezervačního poplatku)!!!
- Paní či slečně Tereze J (odkaz na jiný příspěvek) bych chtěla vzkázat, že spousta realitních makléřů nemá základní gramotnost, která je k prodeji nemovitosti potřeba, a vůbec jim po tom nedochází souvislosti. To také není seriózní. Při hledání nemovitosti, popř. pozemku jsem se s tím setkala, krom jedné výjimky, u všech.
- Profese realitního makléře, stejně jako např. finančního poradce, není u většiny RK nijak limitována vzděláním ani zkušenostmi v oboru, a makléři se v ní střídají jak na běžícím páse. Z vlastní zkušenosti vím, že není výjimkou makléře jeden den proškolit a druhý den ho vyslat do terénu jednat s lidmi a se statisíčovými částkami... To je smutné.
- Osobní zkušenost s makléřkou L.M. byla velmi a velmi špatná a v žádném případě jí NEDOPORUČUJI !!! V tomto případě je jasné, že v realitách mohou pracovat i úplní amatéři. Tato žena nemá ani ponětí o pronájmech bytů. Jednak na dohodnutou schůzku přišla o neuvěřitelných 40 minut pozdě tak, že jsme na ni čekaly s majitelkou bytu, a makléřka aniž by se řádně omluvila, tak hned spustila, že měla nějaké focení bytu či co, které se protáhlo! Následně nebyla vůbec připravena na prohlídku bytu a tak tam jen tak stála a já získala veškeré informace přímo od majitelky bytu. Poté jsem se rozhodla, že si byt pronajmu a tato dáma hned, že musím zaplatit provizi pro realitní kancelář XX!!! Toto jsem striktně odmítla s tím, že mi ona prakticky neposkytla žádné služby, za které by mohla inkasovat provizi + 20% DPH. Závěr je takový, že si dáma z realitní kanceláře poté dokonce přímo řekla alespoň o polovinu částky provize, ale že mi na to nedá ŽÁDNÝ DOKLAD O PLATBĚ, aby nemusela odvádět realitní kanceláři XX žádné peníze!!! Tak, že dáma dostala polovinu částky a byla zřejmě spokojena a inzerce hned ten den zmizela snad ze všech serverů. Tuto činnost může vykonávat dnes prakticky kdokoliv, protože mi ženská přišla už od počátku pořád nějak povědomá a až po několika týdnech jsem zjistila, že se jedná o vysloužilou

MODELKU A PLOCHODRÁŽNICI L.K.! Asi se jí tedy neprotáhlo focení bytů. Dávám tedy oba palce dolů, protože nezkušené modelky nemají v realitách vůbec co dělat...

2.4.2.4 Absence silné společné platformy realitních kanceláří

V České republice není v současné době profesní sdružení (asociace či komora) realitních kanceláří, které by sdružovalo tak významný počet subjektů, že by se o jejich tržním podílu dalo hovořit jako o rozhodujícím či nadpolovičním. Realitní trh je v tomto ohledu do značné míry diverzifikován a o to obtížněji se může hledat společná řeč.

Profesní sdružení působící na českém realitním trhu	
Název	Přibližný počet členů*
Asociace realitních kanceláří ČR	176
Realitní komora ČR	96
Česká komora realitních kanceláří	24
Českomoravská realitní unie	12

* informace o počtu členů vychází ze seznamu členů, který jednotlivé subjekty prezentují na svých webových stránkách. V úvahu jsou brány RK jako právnické osoby nikoliv jednotliví makléři

V níže uvedené tabulce je přibližné srovnání účasti RK v profesních sdruženích ve vybraných státech (dle dostupných informací).

Srovnání angažovanosti RK v profesních sdruženích ve vybraných zemích		
Země	Název organizace	Podíl z celk. počtu RK
Belgie	L'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)	100%
Dánsko	Danish Association of Chartered Estate Agents	95%
Portugalsko	Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal	90%
Finsko	The Central Federation of Finnish Real Estate Agencies	75%
Nizozemsko	Nederlandse Vereniging van Makelaars	70%
Německo	Immobilienverband Deutschland	50%
Francie	French national real estate federation	45%
Polsko	Polish Real Estate Federation	34%

Profesní sdružení, které v rámci dané země disponuje významným podílem RK angažovaných v tomto uskupení, může hrát významnou úlohu při určování dalšího vývoje v této oblasti s přesahem na subjekty působící mimo tyto organizace. Díky vnitřně nastaveným pravidlům, která překračují rámec běžných povinností daných právními předpisy, mohou nastavovat

standards kvality poskytovaných služeb, které se mohou stát všeobecným měřítkem aplikovaným spotřebiteli na celý realitní trh. V České republice uskupení s takto silným postavením v současné době není, a proto nelze očekávat, že by dobrovolně nastavená tvrdší pravidla těchto organizací dokázala sama o sobě výrazně ovlivnit uvažování ostatních subjektů působících na trhu, a to včetně samotných spotřebitelů.

2.4.3 Problémy z pohledu státu

2.4.3.1 Daně z příjmů, pronájmu a DPH

a) Zprostředkovatelé

Poplatník daně z příjmů odváděné z odměn zprostředkovatelů v případě, že není zprostředkovatelská činnost hlavním zdrojem jeho příjmů, je velmi obtížně dohledatelný. Jeho příjmy, pokud se odměny za zprostředkování pohybují v řádech desítek, max. stovek tisíc korun, pokud plátcem je fyzická osoba, je nezjistitelný.

Ani Katastr nemovitostí, ani prokazatelná inzerce na nezávislých realitních serverech nemůže odhalit, zda prodeje proběhly pomocí placeného zprostředkovatele.

Bude-li se vycházet při velmi mírném odhadu objemu takových nezdaněných obchodů z částky cca 800 mil. Kč ročně (podobné procento úniku odhaduje např. Slovensko nebo Irsko) jako daňový základ, lze dopočítat uniklou daň z příjmu ve výši minimálně cca 120 mil. Kč.

Tentýž poplatník se může navíc dostat také do oblasti daňové povinnosti, respektive povinnosti registrovat se k dani z přidané hodnoty již ve chvíli, kdy se mu během jednoho roku podaří zrealizovat několik objemnějších obchodů. Není výjimkou jednorázová několikasettisícová odměna. Při základu pro výpočet daňového úniku ve výši poloviny uvedených objemů lze počítat s únikem cca 80 mil. Kč. Nástin možného řešení této problematiky je uveden v části 5 tohoto dokumentu.

b) Pronajímatelé

Další problematickou oblastí v realitní činnosti je otázka daně z příjmu z pronájmu. Pokud se nejedná o soustavnou činnost (pronájem nájemního domu), ale o příjem z pronajímání jedné nemovitosti (typicky u koupě jednoho bytu, který je dále pronajímán), je tento příjem u jednotlivého poplatníka obtížně dohledatelný. Větší množství pronajímaných bytů již zpravidla řeší majitelé přes realitní kanceláře a ty na případnou daňovou povinnost zpravidla upozorní.

Uvedený únik se týká jak daně z příjmu, tak i DPH, pokud by pronájem byla soustavná a opakovaná činnost se znaky podnikání.

Po provedené deregulaci nájemného je pravděpodobné, že budou převažovat příjmy nad výdaji, a proto otázka příjmů z pronájmů bude nabývat na důležitosti. Kvantifikace uvedeného stavu nebyla provedena.

c) Prodej družstevních bytů

Samostatnou oblastí je pak otázka daní u prodejů družstevních podílů. Této problematice je věnována část 4 této analýzy.

d) Problematika absence relevantních dat

Přes uvedené odhady je nutno vzít v úvahu, že objektivních statistických dat z realitního trhu je v České republice velmi málo. Řada ukazatelů, se kterými se pracuje, je založena na odhadech nebo se jedná o více méně nepřesný výpočet.

Jedná se především o následující skutečnosti:

- neexistuje přesná statistika počtu realitních kanceláří a realitních makléřů,
- není přesně známo, kolik realitních transakcí se uskuteční prostřednictvím realitních kanceláří a kolik je jich realizováno přímo bez zprostředkovatele,

- neexistuje kvalitní databáze realizovaných cen nemovitostí, kterou by mohli využívat spotřebitelé i realitní kanceláře při stanovení nabídkových cen nemovitostí. Cenové mapy pozemků, které využívají údaje z katastru, jsou většinou značně nepřesné, data se v ní objevují se zpožděním a v místech, kde se dlouho neuskutečnila žádná transakce, jsou značně zastaralé,
- nájmy a podnájmy jsou prakticky neevidované, čímž je velmi ztížena případná daňová kontrola

3 NÁVRHY MOŽNÝCH ŘEŠENÍ

3.1 Výstup analytického týmu, základní údaje a závěry směřující k návrhu možných řešení

Pracovní skupina se na svém úvodním jednání shodla, že východiskem pro zpracování jednotlivých návrhů řešení by měla být samotná definice podstaty realitní činnosti. Penzum činností spojených s obsahovou náplní této živnosti by mělo být určující pro zvolení odpovídajícího řešení a odpovídajícího stupně regulace.

V souvislosti s vytvořením návrhu definice realitní činnosti pracovní skupina oslovila zástupce profesních sdružení realitních kanceláří se žádostí o spolupráci. Aktivně se do tohoto procesu zapojily: Asociace realitních kanceláří ČR, Realitní komora ČR a Českomoravská realitní unie.

Výstupem společných jednání je následující návrh definice realitní činnosti:

„Realitní činností se rozumí veškerá činnost s nemovitostmi nikoliv vlastními, spočívající v nákupu a prodeji, ve zprostředkování koupě, prodeje, nájmu či pronájmu nemovitostí nebo jejich částí, členských podílů v bytových družstvech či jiných obchodních podílů v případech, kdy tyto podíly jsou výlučně spjaty s nakládáním s nemovitostí nebo její částí.“

V rámci jednání pracovní skupiny se objevily dva pohledy na problematiku definice realitní činnosti:

- **z pozice klienta**, na otázku: „Jakou službu dnešní klient očekává od realitní kanceláře?“, bude odpověď pravděpodobně znít: „Komplexní.“ V dnešní době se realitní kanceláře v rámci marketingových strategií snaží na klienty zapůsobit svou nabídkou komplexních služeb. Kromě podstaty práce realitní kanceláře spočívající ve zprostředkování prodeje či pronájmu nabízí RK také zajištění dalších služeb, mezi které patří právní služby, oceňování nemovitostí, finanční a daňové poradenství. Z tohoto pohledu se nabízí definici realitní činnosti rozšířit tak, aby reflektovala veškerý současný rozsah poskytovaných služeb. Tato varianta však není zcela v souladu se stávající legislativou upravující jednotlivé činnosti (viz dále).
- **z pozice platné legislativy**, na otázku: „Co může realitní kancelář nabídnout klientovi?“, je odpověď částečně limitována současnou legislativou a speciálním postavením některých odborných profesí. Obsahovou náplň realitní živnosti určuje nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností. Takto vymezenou definici lze aktualizovat, aby odpovídala současným potřebám, avšak i v tomto případě nebude tato aktualizace zcela v souladu s některými dalšími profesemi.

Např. poskytování právních služeb - podmínky poskytování právních služeb advokáty upravuje zákon o advokacii č. 85/1996 Sb. Za úplaty a soustavně mohou právní služby poskytovat jen:

- advokáti zapsaní v seznamu advokátů České advokátní komory,
- evropští advokáti, což jsou cizozemci ze států Evropské unie, případně i dalších států podle závazných mezinárodních smluv, které ve svém domovském státě získali obdobné oprávnění k poskytování právních služeb pod profesním označením, které Ministerstvo spravedlnosti oznámilo sdělením vyhlášeným ve Sbírce zákonů,
- notáři, soudní exekutoři, patentoví zástupci, daňoví poradci a další osoby, kterým by takové oprávnění bylo svěřeno zákonem, ovšem v rozsahu vymezeném příslušnými předpisy.

Realitní kanceláře využívají také služeb osob s právním vzděláním, které jsou k realitní kanceláři v pracovněprávním vztahu. Právní servis je klientům RK v tomto případě poskytován bezplatně a s omezenými zárukami vyplývajícími z odpovědnosti za škodu.

Podobná situace je např. i při poskytování odhadů cen nemovitostí za úplatu (tento obor spadá do vázaných živností s nutností prokázání odborné způsobilosti).

Snaha o vytvoření jedné univerzální živnosti, která by z hlediska svého vymezení dokázala obsáhnout veškeré činnosti nabízené realitními kancelářemi, se jeví jako nesystémová a v podstatě nerealizovatelná.

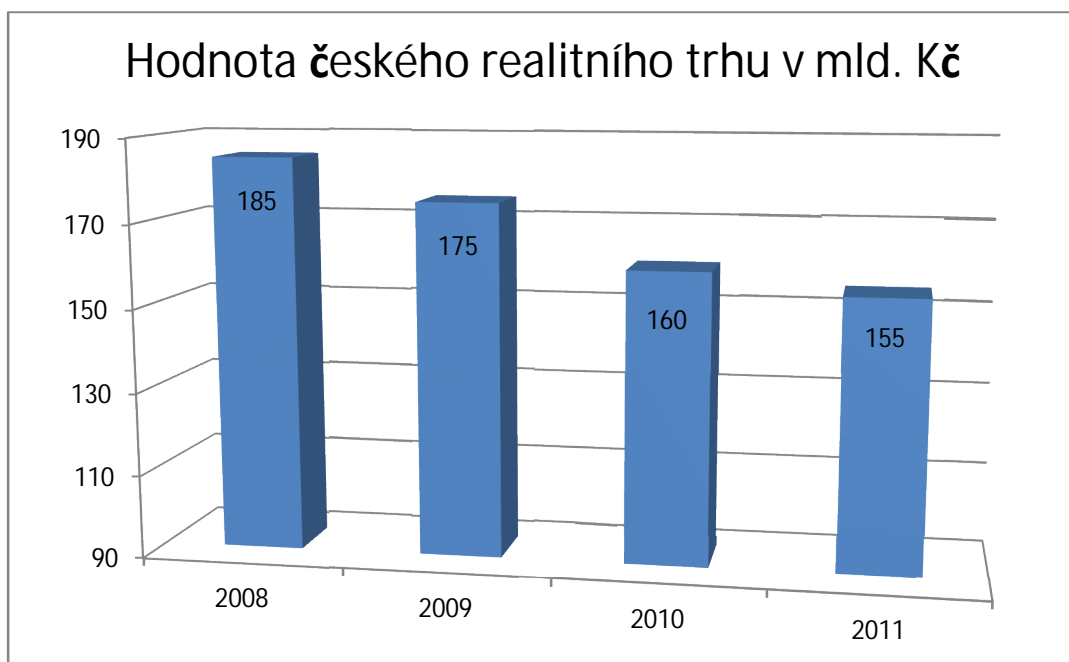
Pro poskytování komplexních služeb realitní kanceláří se dnes jeví jako vhodná kombinace následující sestavy živností:

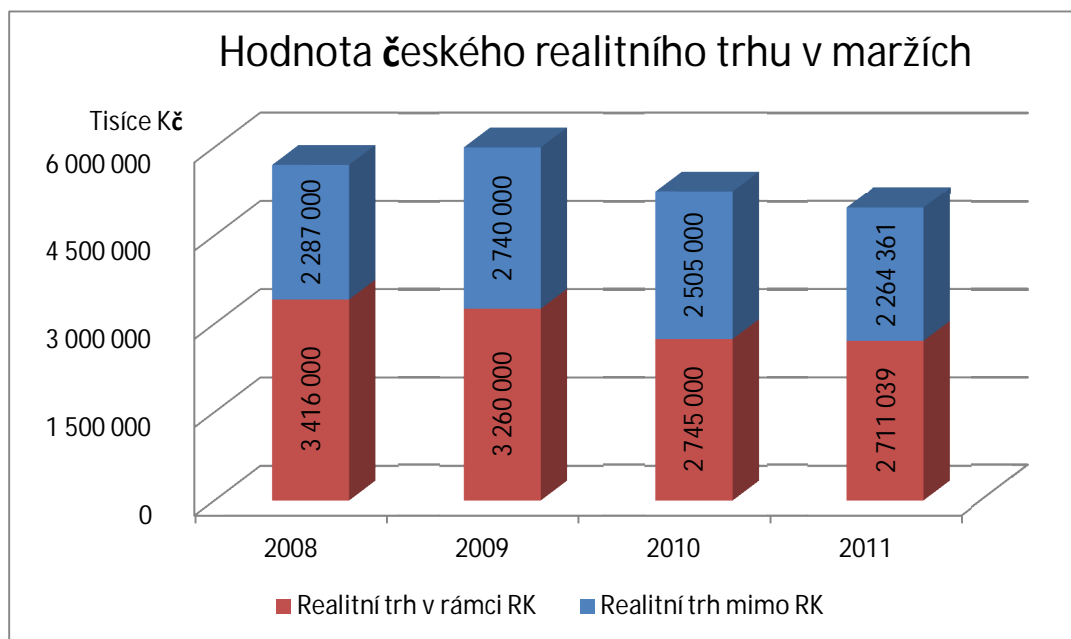
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí (volná živnost)
- Zprostředkování obchodu a služeb (volná živnost)
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků (volná živnost), sem patří mj. poradenské služby v oblasti finančních záležitostí (poskytování úvěrů, zhodnocení kapitálu a podobně)
- Oceňování majetku – pro věci nemovité (vázaná živnost)
- Výroba, obchod a služby jinde nezařazené (volná živnost)

Současné vymezení realitní činnosti v živnostenském zákoně zahrnuje také správu nemovitostí. Pracovní skupina se na svém jednání dne 06.12.2011 společně se zástupci profesních sdružení shodla na vymezení realitní činnosti jako samostatné činnosti. Realitní činnost je tedy v rámci návrhů možných řešení vnímána separátně a u správy nemovitostí je počítáno s jejím ponecháním v režimu živností „volných“ – současný stav.

Současnou právní úpravu realitního podnikání lze považovat s ohledem na objem prostředků, které tento obor podnikání každoročně představuje, za nedostatečnou.

Z hlediska finančního objemu realitních transakcí se podnikání na realitním trhu řadí mezi významné obory v rámci české ekonomiky. Z výzkumu trhu společnosti MindBridge Consulting a.s. vyplývají následující data o odhadované hodnotě realitního trhu v České republice:





Realitní kanceláře se na českém realitním trhu (z hlediska počtu zprostředkovaných transakcí) podílejí dle odhadů zhruba z 50ti procent. Celková odhadovaná hodnota realitního trhu se od roku 2008 do roku 2011 snížila o zhruba 30 mld. Kč, a to především v důsledku dopadů finanční krize a následné hospodářské recese. I přes tento fakt se však realitní činnost významným objemem podílí na celém národním hospodářství.

3.2 Navrhované možnosti a směry řešení

Lze je na základě celého rozboru a předcházejících determinujících faktů a požadavků shrnout do stručných bodů (přitom pochopitelně lze jen obtížně očekávat, že by všechny mohly být plně a ve vzájemné kombinaci beze zbytku splněny):

- zvýšit úroveň poskytovaných služeb klientům,
- zvýšit úroveň zabezpečení finančních prostředků klientů,
- vymezit základní právní rámec pro výkon činnosti,
- zpřehlednit údaje o poskytovatelích služeb,
- ochrana poctivých podnikatelů před nepoctivci, kteří řádně neodvádí daně a poskytují klientům nepřesné informace,
- zpřehlednit údaje o realitních transakcích, posílit informační bázi státu (statistiky, vývoj trhu),
- posílit postavení slabší právní strany (zde myšleno klienta) v duchu nového kodexu občanského práva,
- unifikovat i při zachování nesporně zdravého a pestrého konkurenčního přístupu poskytovatelů realitních služeb způsob a typ poskytování informací o předmětu realitního obchodu,
- podpořit obecně ochranu spotřebitele, zvýšit důvěru spotřebitelů v tento obor a posilovat povědomí o kontrolních mechanismech, které jej chrání.

V rámci jednotlivých variant řešení je provedeno jejich vyhodnocení s ohledem na výše specifikované okruhy. Jednotlivé (dále uvedené) varianty, každá svým způsobem, odpovídají na uvedené okruhy zadání či problémů. Mimo uvedené varianty je pochopitelné, že mohou vzniknout jejich různé kombinace a „síla“ či vliv jednotlivých řešení může být velmi variabilní.

3.3 Nulová varianta

3.3.1 Popis nulové varianty

Nulová varianta znamená ponechání současného neuspokojivého stavu, tedy nezavedení regulace v oblasti podnikání realitních kanceláří.

Tato varianta předpokládá zakonzervování současného stavu, kdy je tato živnost provozována jako „živnost volná“ a výkon této profese není upraven speciálním právním předpisem.

Zpracovatel této analýzy se neztotožňuje s myšlenkou očekávané „samoregulace“ díky dlouhodobému působení trhu. Je spíše skeptický k výraznému posilování tržní etiky díky působení tržních sil, což dokládá nejen stále rostoucí počet stížností a soudních sporů v ČR, ale i jejich zvyšující se závažnost. Názor zpracovatele je podepřen mimo jiné i problémy realitních trhů vyspělých světových ekonomik.

3.3.2 Přínosy nulové varianty

- nulová zátěž orgánů státní správy z hlediska přípravy nové legislativy, její implementace a následného dohledu
- nulová zátěž podnikatelského sektoru s ohledem na realizaci případných legislativních opatření

3.3.3 Negativa nulové varianty

- zvyšující se nedůvěra spotřebitelů ve zprostředkování realitních služeb (sdílení špatných zkušeností mezi spotřebiteli, mediální kauzy)
- klesající počet klientů využívajících služeb realitních kanceláří (většina realitních transakcí se uskuteční mimo realitní kanceláře)
- klesající počet výhradních zastoupení klientů RK (díky vysoké míře nedůvěřivosti neochota akceptovat smluvní zajištění zakázky klientem)
- významné úniky na daních – u daní z příjmu a DPH
- nedostatečný dohled a kontrola nad činností RK
- rostoucí počet případů poškozených klientů vlivem nesprávného postupu RK
- stále klesající kultura realitního prostředí (vysoká konkurence a stále menší počet klientů → používání nekalých praktik při získávání klientů, vykrádání zakázek, fiktivní nabídky pro optické rozšíření portfolia nabídek)
- růst počtu soudních sporů
- nekvalitní podání na katastr – vysoká administrativní náročnost s chybnými podáními, protahování procesu prodeje
- vysoká fluktuace pracovníků RK (na nové pracovníky jsou kladeny minimální profesní požadavky, přichází odborně nepřipraveni a často brzy realitní činnost opouštějí → stále klesající prestiž této profese v očích veřejnosti)
- současné realitní prostředí může být považováno zahraničními investory za nepřehledné
- nadále může přetrvávat frustrující pocit poctivých podnikatelů z důvodu nepostizitelnosti neetického chování jiných

3.3.4 Shrnutí

Požadavek	Hodnocení navrhovaného řešení
Zvýšit úroveň služeb	Ke kultivaci samovolným působením trhu téměř nedochází.
Zvýšit úroveň zabezpečení finančních prostředků klientů	Situace se zřejmě nezmění. To znamená, že problém budou sice někteří řešit, ale jen dobrovolně. Konkurenční výhoda z toho plynoucí je příliš malá, než aby k tomu byli donuceni trhem.
Vymezit základní právní rámec pro výkon činnosti	Situace bude beze změny. Nepatrné vylepšení - ale jen obecně a nepřímo - může přinést účinnost nového kodexu občanského práva po 1.1. 2014 (ochrana slabší strany).
Zpřehlednit údaje o poskytovatelích služeb	Tržní mechanismy zde zřejmě nepomohou. Situace se příliš nezmění.
Ochrana poctivých podnikatelů	Svobodný přístup k živnosti bude nadále liberální, avšak poctivost (zejména v oblasti daní) bude spíše konkurenční nevýhodou.
Zpřehlednit údaje o realitních transakcích, posílit informační bázi státu (statistiky, vývoj trhu)	Tržní mechanismy ničemu nepomohou. Situace se bude stávat méně a méně přehlednou. Informace pro spotřebitele budou mít spíše charakter public relations. Informace pro stát se budou nadále obtížně a nepřesně sbírat pouze při konkrétním zadání. Systémový sběr dat nebude existovat.
Posílit postavení slabší strany	Nepatrnou a nepřímou pomoc přinese nový kodex občanského práva (viz výše)
Unifikovat způsob a typ poskytování informací	Pouze na úrovni zájmových svazů (Komora, Asociace atd.) je možno očekávat určitý tlak na členskou základnu po sjednocení. Pokud se tak v rámci některých uskupení stane, bude to sjednocení spíše optické. Způsob získání informace bude nadále individuální.
Podpořit ochranu spotřebitele, získat zpět důvěru posilování kontrolních mechanismů	Státní kontrolní mechanismy zůstanou na úrovni rutinní kontroly živnosti, případně na konkrétní podnět například České obchodní inspekce.

3.4 Varianta č. 1 – úprava stávajících právních předpisů

3.4.1 Popis varianty č. 1

Tato varianta počítá s **úpravou živnostenského zákona** ve smyslu **přesunu živnosti „Realitní činnost“ ze živností volných do živností vázaných**. U tohoto řešení se nepředpokládá vznik zvláštního právního předpisu upravujícího samotný výkon činnosti. Regulační prvek u této varianty je na samotném vstupu subjektů do podnikání.

Tento způsob úpravy je zaveden i na Slovensku, kde jsou nastaveny tvrdé parametry pro vstup nových subjektů do oboru.

3.4.2 Situace na Slovensku

Na Slovensku byla činnost „Sprostredkovanie predaja prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ zařazena novelou živnostenského zákona č. 279/2001 Zz. s účinností od 01.09.2001 mezi vázané živnosti. Kromě splnění obecných požadavků dle živnostenského zákona (18 let, bezúhonnost, způsobilost k právním úkonům) je u této živnosti vyžadováno také prokázání odborné způsobilosti.

Průkazem odborné způsobilosti v tomto případě je:

- doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právního, stavebního nebo architektonického směru, nebo
- doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 5 let praxe v oboru.

Slovenský živnostenský zákon však už neřeší, jakým způsobem má být praxe v realitní činnosti doložena. Z tohoto důvodu není nezbytně nutné, aby žadatel o živnostenské oprávnění dokládal pětiletou praxi na základě doložení trvalého pracovního poměru.

Bez splnění výše uvedených podmínek na Slovensku nelze samostatně provozovat realitní kancelář. To neplatí v případě, kdy si podnikatel ustanoví odpovědného zástupce, který potřebné podmínky pro výkon živnosti splňuje.

Makléř pracující pro realitní kancelář se může pohybovat v několika režimech:

- je v zaměstnaneckém poměru (parametry pro vstup do oboru splňuje zaměstnavatel),
- je živnostníkem s předmětem podnikání „realitní činnost“ (parametry pro vstup do oboru splňuje sám makléř jako OSVČ) a pracuje na základě smlouvy např. o obchodním zastoupení nebo mandátní smlouvy pro RK.

V praxi se však objevila další varianta, kterou realitní makléři na Slovensku ve velké míře využívají:

- jsou živnostníky s volnou živností a pracují na základě smluvního vztahu pro RK. V tomto případě nemá živnostník jako předmět podnikání realitní činnost, ale spolupracuje s RK na základě volné živnosti (např. zprostředkování obchodu nebo zprostředkování služeb). S RK má pak uzavřenou např. mandátní smlouvu nebo smlouvu o obchodním zastoupení, kdy předmětem těchto smluv není zprostředkování prodeje, pronájmu či koupě nemovitostí. Makléři „pracují“ jako tzv. „tipaři“, případně jejich činnost je vymezena ve smlouvě jako „dílčí práce pro RK“, tudíž se nepovažují za zprostředkovatele obchodu. V postavení zprostředkovatele vystupuje pouze a jedině sama realitní společnost, resp. statutární orgán.

Po novele živnostenského zákona na Slovensku se většina realitních makléřů ocitla právě ve skupině, které se týká doložení odborné způsobilosti v podobě 5 let praxe v oboru, což drtivá většina subjektů nesplňovala. Pokud by byl zákon důsledně dodržován, vedlo by to zřejmě k destrukci celého oboru, jelikož by většina makléřů měla znemožněno vykonávat svou profesi (pokud by neměli garanta v podobě odpovědného zástupce). Praxe ukázala, že tento regulační

prvek je ve velké míře obcházen pomocí volných živností (dle slovenské inzercie pracovních nabídek – u poptávek na pozici realitní makléř nejsou obvykle kladeny žádné požadavky na praxi v oboru). Vzhledem k tomu, že 5 let praxe nemusí být doloženo na základě pracovního poměru, objevují se také případy, kdy jsou potvrzení pro žadatele o živnostenské oprávnění vytvářena realitními kancelářemi uměle a za úplaty.

V rámci analýzy podnikatelského prostředí na Slovensku bylo požádáno o vyjádření Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Sekce verejnej správy MV SR, Odbor živnostenského podnikania. Níže je uvedeno vyjádření ředitele tohoto odboru p. Ing. Jána Dutka:

„...V rámci sprostredkovateľskej činnosti v oblasti služieb nie je možné vykonávať v súbehu voľné živnosti v prípadoch ak podľa osobitných predpisov spĺňajú znaky regulovanej živnosti. V danom prípade je to reglementovaná živnosť č. 61 prílohy č. 2 živnostenského zákona činnosť “Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti” (realitná činnosť), ktorá má charakter ohlasovacej viazanej živnosti. ...

Realitná činnosť je činnosť, spočívajúca v aktivitách sprostredkovateľa, ktorý pre svojho obchodného zmluvného partnera (konkrétny subjekt v postavení predajcu, kupca, resp. prenajímateľa, nájomcu) vyhľadáva subjekty, ktoré hodlajú kúpiť, predať, prenajať alebo vziať do prenájmu nehnuteľnosť; zabezpečuje pre prípadných záujemcov obhliadky nehnuteľností, prípravu kúpno-predajných zmlúv, návrhy na vklad a iných zmlúv, a poskytuje klientom odborné rady pri voľbe správnych postupov pre realizáciu obchodných transakcií s nehnuteľnosťami. Realitnou činnosťou v podmienkach živnostenského zákona nie je samotný nákup alebo predaj nehnuteľností.

Pri uplatňovaní živnostenského zákona platí zásada, že každá činnosť, ktorá spĺňa znaky podnikateľskej činnosti, je živnosťou, na ktorú sa vyžaduje živnostenské oprávnenie, ak nie je vylúčená z pôsobnosti živnostenského zákona. ...

Na základe uvedeného odpoveďou na Vašu otázku „či živnostník zastupujúci člena Národnej asociácie realitných kancelárií (NARKS), ktorý je držiteľom živnostenského oprávnenia pre uvedenú činnosť musí mať tiež živnostenské oprávnenie na realitnú činnosť?“ je, záver, že živnosť môže prevádzkovať fyzická osoba (živnostník) alebo právnická osoba ak splní podmienky ustanovené živnostenským zákonom. Pojem „zastupujúci živnostník“ živnostenský zákon nepozná. Na vykonávanie živnosti je potrebné ohlásenie živnosti a preukázanie splnenia všeobecných podmienok prevádzkovania živnosti a pre uvedenú činnosť aj splnenie odbornej spôsobilosti. Preukazom živnostenského oprávnenia pre realitnú činnosť je „osvedčenie o splnení podmienok ustanovených živnostenským zákonom“ na “Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti”

Živnostenské oprávnenie na Sprostredkovateľskú činnosť v oblasti obchodu a na „Sprostredkovateľskú činnosť v oblasti služieb“ neoprávňuje podnikateľský subjekt na vykonávanie realitnej činnosti.

Označenie živnosti „Sprostredkovateľská činnosť“ je v podmienkach živnostenského podnikania neakceptovateľné z dôvodu jeho neurčitosti a nezrozumiteľnosti, ktoré následne neumožňuje určiť pre živnostensko-právne účely rozsah živnostenského oprávnenia a nadväzne ani podmienky prevádzkovania živnosti.“

Vyjádrení živnostenského odboru je ďalej rozšírené o stanovisko advokátní kanceláre:

„Pre účely posúdenia skutočnosti, či makléř – živnostník vykonávajúci činnosť pre realitnú kanceláriu, potrebuje mať viazanú živnosť – sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť) alebo či svoju činnosť môže vykonávať na základe voľnej živnosti, je potrebné posúdiť podľa toho, na akom princípe je založený zmluvný vzťah medzi realitnou kanceláriou a makléřom.

Príloha č. 2 Živnostenského zákona, por. č. 61 určuje, že sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností je viazanou živnosťou. V prípade doslovného výkladu tejto živnosti je možné povedať, že túto živnosť musí mať osoba (právnická (v našom prípade realitná

kancelária) alebo fyzická), ktorá priamo sprostredkuje predaj (resp. kúpu, prenájom) nehnuteľnosti, teda právny úkon medzi predávajúcim a kupujúcim ako aj všetky úkony s tým súvisiace. Ide teda o osobu, ktorá medzi predávajúcim a kupujúcim vystupuje ako sprostredkovateľ predaja. Možno povedať, že maklér, ktorý robil len určitú časť úkonov pre realitnú kanceláriu, ešte nemusí vykonávať priamo sprostredkovanie predaja tak, ako je to definované v popise (názve) viazanej živnosti, pretože navonok (voči tretím osobám) sprostredkovanie zabezpečuje realitná kancelária. V prípade extenzívneho výkladu takto definovanej viazanej živnosti možno však povedať, že maklér vykonávajúci akékoľvek úkony v súvislosti s vykonávanou činnosťou pre realitnú kanceláriu (obhliadky nehnuteľností, poskytovanie informácií, asistencia pri podpise dokumentov), má povinnosť mať predmetnú viazanú živnosť - sprostredkovanie predaja, prenájom a kúpy nehnuteľností.

Ak osoby vykonávajúce činnosť makléra nemajú predmetnú viazanú živnosť, ale majú len napríklad voľnú živnosť – sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, je potrebné dbať na detaily zmluvného vzťahu medzi realitnou kanceláriou a maklérom, teda na základe akého konkrétneho zmluvného vzťahu sa činnosť vykonáva (napr. mandátna zmluva, zmluva o obchodnom zastúpení), ktoré činnosti má maklér pre realitnú kanceláriu vykonávať na základe príslušnej zmluvy, a je potrebné brať taktiež do úvahy správnu fakturáciu služieb realitnej kancelárii. Z hľadiska extenzívneho výkladu, ak maklér vykonáva činnosti, ktoré priamo súvisia s realitnou činnosťou a nemá predmetnú viazanú živnosť, domnievame sa, že sa vystavuje riziku neoprávneného podnikania. Ak napríklad maklér vykonáva činnosť pre realitnú kanceláriu na základe zmluvy o obchodnom zastúpení v zmysle Obchodného zákonníka a dojednáva a uzatvára obchody v mene realitnej kancelárie, je nevyhnutné, aby mal oprávnenie na takúto činnosť, tzn. viazanú živnosť - sprostredkovanie predaja, prenájom a kúpy nehnuteľností.

Povaha činnosti makléra spočíva vo vykonávaní komplexných činností súvisiacich s predajom (resp. kúpou, prenájomom) nehnuteľnosti. Preto sa možno dôvodne domnievať, že vykonávanie činnosti na základe voľných živností by mohlo byť považované za obchádzanie zákona. V tejto súvislosti si dovoľujeme upozorniť na inštitút neoprávneného podnikania. V zmysle Živnostenského zákona, fyzickej osobe, ktorá prevádzkuje bez živnostenského oprávnenia činnosť, ktorá je predmetom viazanej živnosti, je živnostenský úrad oprávnený uložiť pokutu až do výšky 3319,- €. ...“

Slovenská praxe ukázala, že i přes tvrdé podmínky, ktoré jsou při vstupu do oboru kladeny, nebylo dosaženo požadovaného efektu v podobě kultivace a profesionalizace realitního trhu. Realitní zprostředkovatelé si našli svoji vlastní cestu řešení této situace a k žádnému výraznému posunu v této oblasti nedošlo. Lze se o tom přesvědčit z namátkového výpisu makléřů inzerujících na slovenských realitních serverech a porovnáním jejich IČ se záznamy v živnostenském rejstříku. Z namátkových porovnaní vyplývá, že makléřů, kteří mají registrovanou „realitní činnost“ jako vázanou živnost, je pouze několik procent v rámci celkového počtu.

Slovenská realitná akadémia, ktorá je inštitúciou akreditovanou Ministerstvom školství SR, na svých stránkách dokonce přímo uvádí u otázky: „Treba na výkon činnosti makléra povolenie?“ následující odpověď: „Nie, zákon nevyžaduje osobitné povolenie na výkon činnosti realitného makléra, pokiaľ pracujete v realitnej kancelárii. **Postačí voľná živnosť** alebo maklér môže uzavrieť s realitnou kanceláriou aj pracovný pomer /aj skrátený pracovný pomer/.“¹⁰

¹⁰ http://www.sora.sk/index.php?option=com_content&view=article&id=149:kolko-zarabaju-rm&catid=14:poradna&Itemid=67

3.4.3 Srovnatelné profese upravené v živnostenském zákoně jako vázané živnosti

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů eviduje v Příloze č. 2 celkem 35 vázaných živností. V následující části je uveden demonstrativní výčet živností, které jsou svým charakterem podobné či částečně srovnatelné s realitní činností a jsou zařazeny v tomto režimu.

▪ **Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru**

Požadavky na odbornou způsobilost:

- střední vzdělání s maturitní zkouškou nebo
- osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným MŠMT nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována nebo
- 3 roky praxe v oboru.

Výkon této činnosti je upraven v zákoně č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud jde o věřitele z bankovního sektoru, dozor nad dodržováním povinností stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru vykonává od 01.01.2011 Česká národní banka, nad věřiteli z nebankovního sektoru Česká obchodní inspekce.

Objem poskytnutých spotřebitelských úvěrů se každoročně pohybuje v řádech desítek miliard Kč.

▪ **Provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách**

Požadavky na odbornou způsobilost:

- vysokoškolské vzdělání nebo
- vyšší odborné vzdělání a 2 roky praxe v obchodní činnosti nebo
- střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v obchodní činnosti nebo
- osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným MŠMT nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována a 4 roky praxe v oboru nebo
- doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona.

Výkon této činnosti je dále upraven zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Kontrolu provádí Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Dražeb movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách bylo v roce 2011 uskutečněno 184 v celkové hodnotě vydraženého majetku 147 499 569 Kč.

▪ **Oceňování majetku (pro věci movité, nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik)**

- **Požadavky na odbornou způsobilost**

pro oceňování věcí movitých a nemovitých:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku nebo
- b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie nebo
- c) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku nebo
- d) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku nebo

- e) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oceňování majetku nebo
- f) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 5 let praxe v oceňování majetku;

pro oceňování nehmotného majetku, finančního majetku a podniku:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo
- b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo
- c) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie a 2 roky praxe v oboru.

Problematika oceňování je částečně upravena zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci oceňování vystupují dva rozdílné subjekty – odhadci (vázaná živnosti) a soudní znalci (jmenovaní krajským soudem nebo ministrem spravedlnosti – zákon o znalcích a tlumočnících – postavení mimo živnostenský zákon). Výkon praxe odhadce dle této vázané živnosti je zaměřena na oceňování na tržních principech a z velké části jsou tito odhadci využíváni pro potřeby bankovního sektoru – především při ocenění zástavní hodnoty při poskytování hypotečního úvěru.

Objem transakcí v tomto segmentu lze odhadovat přibližně kolem 400 mil. Kč (za předpokladu průměrné ceny posudku 5 tis. Kč a počtu posudků 80 tis. – východisko počet poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2011 = 72 721).

Ze srovnání výše uvedených živností, které mají částečně podobný charakter jako realitní činnost, je patrné, že tyto obory podnikání (z hlediska objemů transakcí) nedosahují takového rozsahu, jako je tomu u realitní činnosti, a přesto jsou tyto živnosti speciálně upraveny s důrazem na odbornou kvalifikaci, pojištění apod.

3.4.4 Návrh řešení v rámci varianty č. 1

Úprava zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů ve smyslu přesunu volné živnosti „realitní činnost“ mezi živnosti vázané s nastavením zvláštních podmínek pro provozování živnosti spočívajících v prokázání odborné způsobilosti.

Cílem tohoto řešení není nastavení tvrdých podmínek pro vstup do oboru (jako na Slovensku), ale nastavení základních parametrů pro výkon této činnosti z hlediska existence profesních předpokladů žadatele či prokázání jeho fundamentálních znalostí z dané problematiky.

V rámci vázané živnosti lze uvažovat o prokázání odborné způsobilosti na základě následujících dokladů:

- doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právnického nebo stavebního směru nebo
- doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v realitní činnosti nebo

- doklad o získání dílčí kvalifikace pro činnost samostatného obchodníka s realitami podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Za klíčový parametr v tomto návrhu považujeme možnost prokázání odborné způsobilosti díky systému dílčí kvalifikace. Tato varianta umožňuje širokému spektru potenciálních uchazečů o podnikání v realitách ověření základních znalostí z oboru. Systém dílčích kvalifikací umožňuje prakticky komukoliv (kdo má základy vzdělání) absolvovat zkoušky dílčí kvalifikace a získat tak potvrzení, které osvědčuje určitou dosaženou úroveň znalostí a případně dovedností.

3.4.5 Systém dílčích kvalifikací¹¹

Národní soustava kvalifikací (dále jen NSK) je definována **zákonem č. 179/2006 Sb.**, o uznávání výsledků dalšího vzdělávání (dále zákon). Zákon nabyl účinnosti 1. 8. 2007 a jeho hlavním cílem je umožnit občanům, aby jim mohly být uznávány jejich skutečné znalosti, dovednosti a kompetence bez ohledu na to, jak je získali (ve škole, v kurzu, v praxi, samostudiem aj.). Není zde podstatná vzdělávací cesta, ale osvojení požadovaných kompetencí.

Zákon rozlišuje dva druhy kvalifikací:

- **Úplnou kvalifikaci** (ÚK) definuje jako „odbornou způsobilost fyzické osoby vykonávat řádně všechny pracovní činnosti v určitém povolání“ (např. cukrář, kadeřník, instalatér, ekonom, strojírenský technik aj.).
- **Dílčí kvalifikaci** (DK) definuje jako „způsobilost fyzické osoby vykonávat řádně určitou pracovní činnost nebo soubor pracovních činností v určitém povolání“. Znamená to, že tyto soubory činností jsou většinou užší než povolání a podstatné pro ně je, že ve svém celku umožňují určité profesní uplatnění (např. montáž nábytku, montáž výtahů, výroba čalouněných sedadel) Každá dílčí kvalifikace má svůj kvalifikační a hodnoticí standard:
 - **Kvalifikační standard** (KS) je zákonem definován jako „strukturovaný popis odborné způsobilosti fyzické osoby pro řádný výkon určité pracovní činnosti nebo souboru pracovních činností v určitém povolání, popř. ve dvou nebo více povoláních“.
 - **Hodnoticí standard** (HS) je zákonem definován jako „soubor kritérií a organizačních a metodických postupů stanovených pro ověřování dosažení odborné způsobilosti vykonávat řádně určitou pracovní činnost nebo soubor pracovních činností v určitém povolání, popř. ve dvou nebo více povoláních“.

Ověřování a uznávání dílčích kvalifikací (dále DK) podle zákona č. 179/2006 Sb. provádějí tzv. autorizované osoby, a to podle hodnoticích standardů příslušných DK.

Ověřování probíhá formou zkoušky (možná kombinace písemné, ústní a praktické). U zkoušky musí uchazeč způsobem stanoveným v hodnoticím standardu prokázat všechny kompetence uvedené v kvalifikačním standardu podle kritérií a dalších pravidel stanovených v hodnoticím standardu. Pokud je prokáže, obdrží osvědčení o získání dílčí kvalifikace.

Autorizovanou osobou pro určitou dílčí kvalifikaci se může stát **každá fyzická nebo právnická osoba, která splní požadavky stanovené v hodnoticím standardu** této dílčí kvalifikace.

Jde o požadavky na:

- odbornou způsobilost autorizované osoby, resp. na odbornou způsobilost autorizovaného zástupce, který má s autorizovanou osobou smluvní vztah,
- materiálně-technické zázemí autorizované osoby dané seznamem požadovaného vybavení.

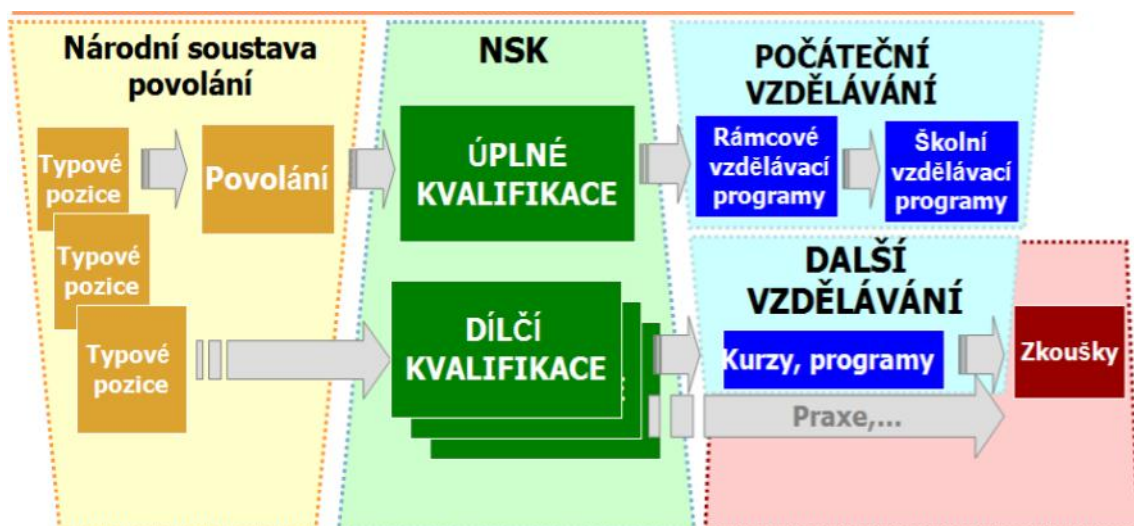
¹¹ Metodika naplňování Národní soustavy kvalifikací, Národní ústav pro vzdělávání, školské poradenské zařízení a zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků, Praha 2012

Každý subjekt, který chce být autorizovanou osobou pro určitou DK, může o autorizaci požádat tzv. autorizující orgán. Tím je ústřední správní úřad (některé ministerstvo nebo ČNB), jež je dle přílohy k zákonu č. 179/2006 Sb. podle odvětví uvedený pro příslušnou dílčí kvalifikaci v NSK.

Východiskem pro NSK jsou potřeby trhu práce. Ty jsou formulované a aktualizované prostřednictvím **Národní soustavy povolání** (NSP).

NSK, resp. standardy kvalifikací, jsou zdrojem pro vzdělávání a kritériem pro uznávání kvalifikací. Jsou zdrojem pro tvorbu rámcových vzdělávacích programů středních škol i vzdělávacích programů dalších vzdělávatelů.

Tyto vztahy lze znázornit následujícím způsobem:



V případě vytváření nového návrhu dílčí kvalifikace je v úvodní fázi vytvořen tzv. rodný list obsahující základní informace o kvalifikaci včetně argumentů, na jejichž základě lze říci, že o kvalifikaci bude zájem ze strany zájemců o získání certifikátu, že bude poptávka na trhu práce (bude akceptovaná zaměstnavateli), že bude existovat Autorizovaná osoba a vzdělávatelé.

Následuje vytvoření popisu povolání a karty typové pozice v NSP, kde je uveden bližší popis dané pracovní činnosti včetně požadavků na odbornou způsobilost.

Návrhem se zabývá příslušná sektorová rada, do jejíž působnosti daná kvalifikace spadá. Sektorová rada je sdružení významných reprezentantů zaměstnavatelů, profesních organizací, učitelů a dalších odborníků v oblasti lidských zdrojů v daném sektoru či odvětví, se záměrem stát se mluvčím a nástrojem zaměstnavatelů při prosazování zájmů sektoru této oblasti, ve vztahu ke státní správě a vzdělávacím institucím.

V souvislosti s činností realitního makléře již existuje v NSP typová pozice „Samostatného obchodníka s realitami“, která je zařazena v odborném směru Obchod, marketing a reklama, podsměr Nákup a prodej zboží, nadřazené povolání Samostatný obchodník. Nutno podotknout, že tato typová pozice doposud nebyla projednána ani schválena Sektorovou radou.

V současné době jsou v NSP u typové pozice Samostatný obchodník s realitami evidovány následující údaje:

Pracovní činnosti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vyhledávání nemovitostí ke zprostředkovávání prodeje nebo pronájmu. ▪ Jednání s majiteli o podmínkách prodeje nebo pronájmu. ▪ Uzavírání kupních, nájemních nebo podnájemních smluv. ▪ Propoččet a stanovení výše provizí. ▪ Vedení příslušné dokumentace. 		
Příprava a vzdělání	<p>Nejvhodnější školní přípravu poskytují obory:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vyšší odborné vzdělání v oboru ekonomika a podnikání (6341N) ▪ Bakalářský studijní program v oboru ekonomika a management (6208R) <p>Vhodnou školní přípravu poskytují také obory:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bakalářský studijní program ve skupině oborů ekonomie (62xxR) ▪ Vyšší odborné vzdělání ve skupině oborů ekonomika a administrativa (63xxN) ▪ Vyšší odborné vzdělání ve skupině oborů podnikání v oborech, odvětví (64xxN) ▪ Bakalářský studijní program (xxxxR) ▪ Vyšší odborné vzdělání (xxxxN) ▪ Vyšší odborné vzdělání ve skupině oborů obchod (66xxN) ▪ Bakalářský studijní program ve skupině oborů stavebnictví, geodézie a kartografie (36xxR) ▪ Vyšší odborné vzdělání ve skupině oborů stavebnictví, geodézie a kartografie (36xxN) 		
Odborné znalosti (nutné)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obchodní vyjednávání ▪ klientela a potenciální klientela, péče o ni ▪ převody nemovitostí ▪ náležitosti obchodu s nemovitostmi ▪ komerční právo, smluvně závazkové vztahy, obchodní společnosti, obchodní zákoník </td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: top; padding: 5px;"> Úroveň 1-8 4 4 6 6 6 </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obchodní vyjednávání ▪ klientela a potenciální klientela, péče o ni ▪ převody nemovitostí ▪ náležitosti obchodu s nemovitostmi ▪ komerční právo, smluvně závazkové vztahy, obchodní společnosti, obchodní zákoník 	Úroveň 1-8 4 4 6 6 6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ obchodní vyjednávání ▪ klientela a potenciální klientela, péče o ni ▪ převody nemovitostí ▪ náležitosti obchodu s nemovitostmi ▪ komerční právo, smluvně závazkové vztahy, obchodní společnosti, obchodní zákoník 	Úroveň 1-8 4 4 6 6 6		
Odborné dovednosti (nutné)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zprostředkovávání koupí, prodeje nebo pronájmu nemovitostí klientům ▪ Sjednávání podmínek pro uzavírání kupních, zprostředkovatelských či nájemních smluv včetně stanovování provizí ▪ Provádění nákupu a prodeje nemovitostí ▪ Vyhledávání nemovitostí vhodných k nákupu nebo ke zprostředkování prodeje či pronájmu ▪ Kontrola správnosti údajů rozhodných pro uskutečnění prodeje či pronájmu (ověření vlastnictví, kontrola stavu majetku v pozemkových knihách apod.) ▪ Příprava podkladů a dokladů potřebných pro uskutečnění prodeje či pronájmu nemovitosti, resp. pro uzavírání kupních a nájemních smluv ▪ Vedení požadovaných evidencí včetně vystavování potřebných dokladů o uskutečněných obchodech </td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: top; padding: 5px;"> Úroveň 1-8 6 6 6 6 6 6 6 </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zprostředkovávání koupí, prodeje nebo pronájmu nemovitostí klientům ▪ Sjednávání podmínek pro uzavírání kupních, zprostředkovatelských či nájemních smluv včetně stanovování provizí ▪ Provádění nákupu a prodeje nemovitostí ▪ Vyhledávání nemovitostí vhodných k nákupu nebo ke zprostředkování prodeje či pronájmu ▪ Kontrola správnosti údajů rozhodných pro uskutečnění prodeje či pronájmu (ověření vlastnictví, kontrola stavu majetku v pozemkových knihách apod.) ▪ Příprava podkladů a dokladů potřebných pro uskutečnění prodeje či pronájmu nemovitosti, resp. pro uzavírání kupních a nájemních smluv ▪ Vedení požadovaných evidencí včetně vystavování potřebných dokladů o uskutečněných obchodech 	Úroveň 1-8 6 6 6 6 6 6 6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zprostředkovávání koupí, prodeje nebo pronájmu nemovitostí klientům ▪ Sjednávání podmínek pro uzavírání kupních, zprostředkovatelských či nájemních smluv včetně stanovování provizí ▪ Provádění nákupu a prodeje nemovitostí ▪ Vyhledávání nemovitostí vhodných k nákupu nebo ke zprostředkování prodeje či pronájmu ▪ Kontrola správnosti údajů rozhodných pro uskutečnění prodeje či pronájmu (ověření vlastnictví, kontrola stavu majetku v pozemkových knihách apod.) ▪ Příprava podkladů a dokladů potřebných pro uskutečnění prodeje či pronájmu nemovitosti, resp. pro uzavírání kupních a nájemních smluv ▪ Vedení požadovaných evidencí včetně vystavování potřebných dokladů o uskutečněných obchodech 	Úroveň 1-8 6 6 6 6 6 6 6		

Úroveň 4 je obecně charakterizována následujícími kompetencemi:

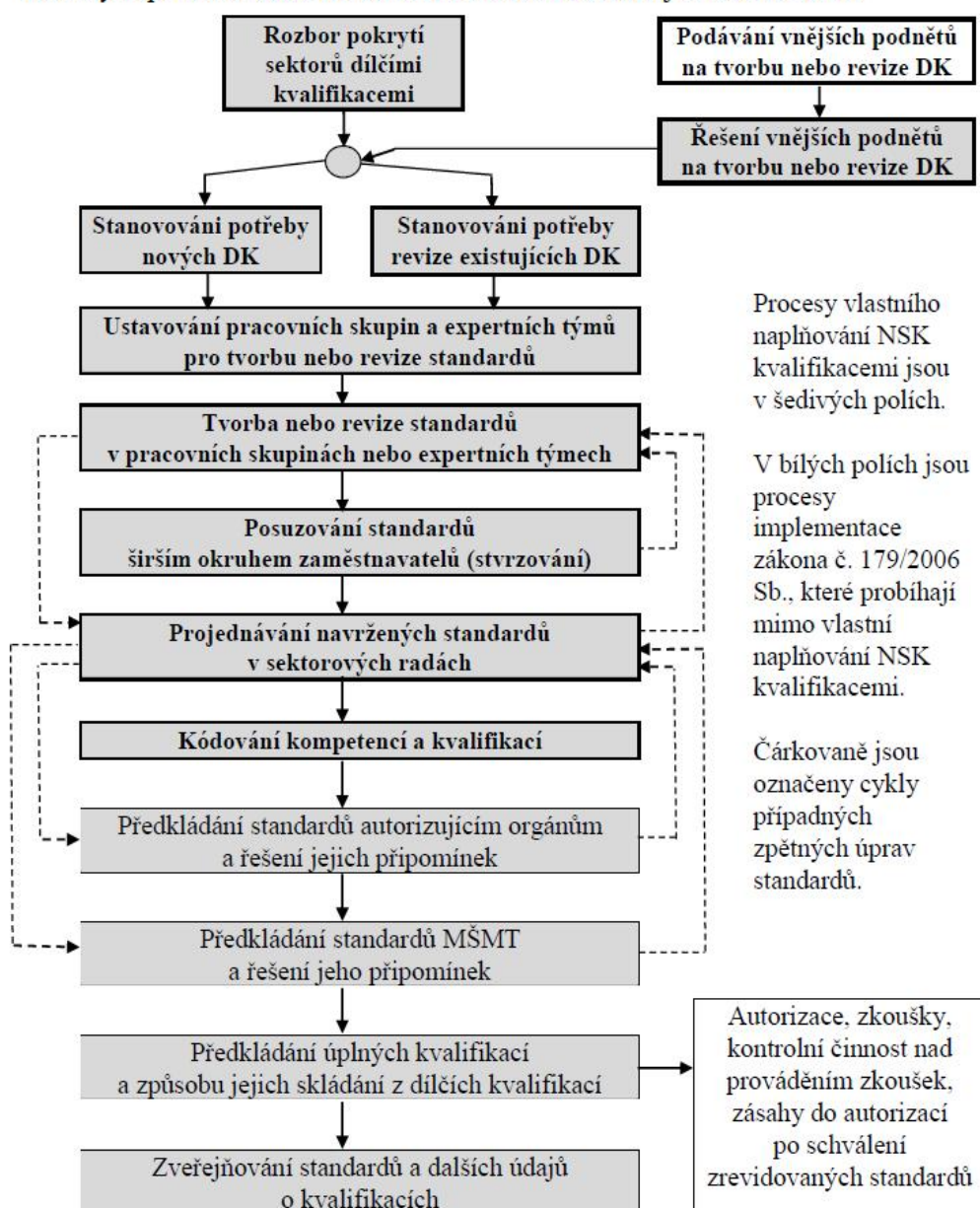
- Orientovat se v dokumentaci, normách, standardech a právních předpisech běžně používaných v oboru.
- Volit z různých možností pracovní postupy, metody, prostředky, suroviny apod. podle podmínek a požadavků na výsledek.
- Posuzovat kvalitu svých produktů (služeb) i souvisejících výrobků (služeb), dbát na zabezpečování parametrů (standardů) kvality a určovat příčiny případných nedostatků a důsledky pro další postup, navrhnout a zajišťovat opatření k jejich odstranění.
- Při aplikaci zvolených postupů a metod rozpoznávat vznik problémů a určovat jejich příčiny a důsledky pro další postup a zajišťovat jejich uplatnění.
- Při vzniku problémů rozpoznávat souvislosti sociálních, ekonomických a ekologických aspektů s příslušnými problémy.
- Určovat příčiny nestandardních fungování, chování a situací u objektů a subjektů své práce.
- Posuzovat relevanci odborných informací.
- Posuzovat výsledky jiných prací z hlediska možností jejich použití v postupech a metodách.
- Aplikovat a modifikovat zvolené postupy v závislosti na různých podmínkách a požadavcích na výsledek vč. zohlednění sociálního, ekonomického a ekologického hlediska.
- Integrovat do řešení problémů odborné informace z různých zdrojů.
- Navrhovat, jak zlepšit výsledky.
- Navrhovat méně složité typově analogické nové postupy a produkty.
- Rozpracovávat navržené postupy a produkty.
- Prezentovat výsledky práce a nabízené produkty a služby, věcně diskutovat o problémech s cílem najít řešení, při jednání uplatňovat vhodné komunikační prostředky.
- Řídit menší pracovní kolektiv při činnostech aplikujících zvolené postupy v závislosti na různých podmínkách a požadavcích na výsledek.

Úroveň 6 je obecně charakterizována následujícími kompetencemi:

Základem jsou činnosti specifikované v úrovni 4, které jsou rozšířeny o další činnosti, mezi něž patří:

- Analyzovat příčiny nestandardních fungování, chování a situací u objektů a subjektů své práce a jejich souvislosti a vyvozovat z nich závěry a návrhy.
- Analyzovat méně složité systémy, jevy a procesy.
- Řešit složitější úkoly, pro které nejsou k dispozici vytvořené postupy a metody.
- Řešit problémy spojené s nutností abstrahování a zobecňování.
- Integrovat více řešení do komplexních řešení.
- Navrhovat systémová zlepšení.
- Navrhovat složitější nové postupy a produkty.
- Řešit problémy spojené s aplikací rozsáhlých teoretických znalostí, používat výzkumné a jednodušší vědecké metody.
- Prezentovat výsledky práce a nabízené produkty a služby a obhajovat je v oponentních diskusích, věcně diskutovat o problémech s cílem najít řešení, při jednání uplatňovat vhodné komunikační prostředky a způsoby účinné argumentace.
- Řídit pracovní kolektiv při složitých odborných činnostech v nepředvídatelných podmínkách.

Procesy naplňování NSK lze rámcově znázornit následujícím schématem:



Celý proces vytvoření dílčí kvalifikace a jejího schválení trvá přibližně 1 rok.

Příklady cen již zavedených zkoušek a kurzů	
Pojišťovací zprostředkovatelé	1200 Kč
Makléřská zkouška – obchodníci s CP	2000 Kč
Kvalifikační zkouška – daňoví poradci	5000 Kč

Stručné shrnutí k dílčím kvalifikacím

- systém uznávání znalostí, kompetencí a dovedností bez ohledu na způsob jejich nabytí,
- postup nastavený jasně zákonem, systém kvalifikačních a hodnotících standardů,
- na vytváření standardů se podílí odborníci přímo z praxe a významní zaměstnavatelé,
- autorizace udělují autorizující orgány (obvykle orgán státní správy, který má problematiku v gesci),
- autorizující osobou se může stát každá fyzická nebo právnická osoba, která splňuje požadavky stanovené ve standardu,
- autorizující orgán dohlíží nad prováděním zkoušek,
- proces vzniku dílčí kvalifikace trvá přibližně 1 rok.

3.4.6 Přínosy varianty č. 1

- nastavení základních parametrů pro vstup do oboru spočívajících v dosaženém vzdělání a případně praxi,
- vstup do odvětví není omezen na úzkou skupinu subjektů splňujících požadavky na odbornou způsobilost, ale zůstává zde zachována možnost vstupu komukoliv, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci systému dílčí kvalifikace,
- snížení počtu subjektů vstupujících do oboru bez jakýchkoliv znalostí souvisejících s výkonem činnosti,
- větší odbornost při poskytování služeb klientům,
- snížení rizika pochybení v důsledku neobornosti a tím větší pravděpodobnost snížení počtu soudních sporů,
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření dílčí kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici a nikoliv pouze o snaze získat jakoukoliv práci v dnešní relativně obtížné situaci na trhu práce,
- možnost evidence subjektů působících v tomto oboru podnikání a s tím související lepší možnosti kontroly a dohledu nad jejich podnikáním (především kontrola plnění daňových povinností).

3.4.7 Negativa varianty č. 1

- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu,
- nutnost vytvoření kvalifikačních standardů před účinností této právní úpravy – kvalifikační standardy se vytváří přibližně 1 rok,
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi,
- možné snahy o případné obcházení zákona přes některou z volných živností (neoprávněné podnikání),
- minimální možnosti dohledu a kontroly nad samotným výkonem realitní činnosti,
- samotný regulační prvek na vstupu do oboru neřeší nejvážnější problémy současného realitního trhu.

3.4.8 Shrnutí

Tato varianta sama o sobě nemůže vyřešit problémy popsané v kapitole 2.4. Jedná se o základní jednoduché řešení, jehož ambicí je především nastavení základních profesních předpokladů pro výkon realitní činnosti tak, aby byla snížena pravděpodobnost, že tuto činnost budou vykonávat subjekty, které postrádají základní znalosti důležité pro výkon profese.

Požadavek	Hodnocení navrhovaného řešení
Zvýšit úroveň služeb	Pouze částečná pomoc. Nastavení minimálních profesních předpokladů má význam především u subjektů, které nemají s realitní činností vůbec žádné zkušenosti. Mělo by se snížit možné riziko, že se spotřebitel dostane do komplikací způsobených elementární neznalostí zprostředkovatele o fungování základních principů realitních obchodů.
Zvýšit úroveň zabezpečení finančních prostředků klientů	Situace se oproti nulové variantě nijak nezmění.
Vymezit základní právní rámec pro výkon činnosti	Situace se oproti nulové variantě ve vztahu ke klientovi změní jen málo. Samotný výkon činnosti řešen nebude.
Zpřehlednit údaje o poskytovatelích služeb	Základní informace z rejstříku budou možná doplněny o konkretizaci osob. To zpřesní až uvažovaná novela živnostenského zákona. Principiálně se pro klienta změní jen málo.
Ochrana poctivých podnikatelů	Vstup vázán na prokázání základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci systému dílčí kvalifikace. Primární vzájemná ochrana živnosti před nepoctivými živnostníky se však příliš nezmění.
Zpřehlednit údaje o realitních transakcích, posílit informační bázi státu (statistiky, vývoj trhu)	Situace se oproti nulové variantě vůči klientovi nijak nezmění. Vůči státu bude významným přínosem přehled a možnost kontroly.
Posílit postavení slabší strany	Mírné zlepšení postavení klienta. Počet subjektů poskytujících službu klesne, trh se zpřehlední.
Unifikovat způsob a typ poskytování informací	Lze očekávat snadnější a sjednocený přístup k informacím o poskytovateli služeb. V oblasti informace o předmětném obchodu zřejmě změna nové postupy nevynutí.
Podpořit ochranu spotřebitele, získat zpět důvěru posilováním kontrolních mechanismů	V oboru by měli podnikat převážně pouze ti, kteří se na obor soustředí, neberou jej jen jako nouzový únik z nezaměstnanosti, či nahodilý přivýdělek bez zájmu o klienta. Tato skutečnost by zřejmě zvýšila prestiž profese.

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

3.5.1 Popis varianty č. 2

Tato varianta počítá se zavedením pravidel v oblasti realitní činnosti na základě nového právního předpisu upravujícího postavení realitních makléřů a realitních kancelářů a jeho začleněním do právního řádu České republiky.

Z hlediska současné právní úpravy realitní činnosti v živnostenském zákoně počítá tento návrh s ponecháním současného stavu, kdy je tato činnost zařazena mezi živnosti volné, a pro získání živnostenského oprávnění je zapotřebí doložit splnění všeobecných podmínek dle živnostenského zákona (§ 6 odst. 1, ŽZ), což neomezuje možnost nastavení dalších specifických požadavků ve zvláštním právním předpise, které budou vyžadovány při vlastním výkonu činnosti (tj. požadavků stanovených pro její faktický výkon, nikoliv pro ohlášení živnosti).

Podmínky pro samotné ohlášení živnosti se v rámci tohoto řešení tedy nemění a zůstává zachována kontrola z hlediska dodržování podmínek podle živnostenského zákona.

V souvislosti s obsahovou náplní realitní živnosti se v rámci této varianty navrhuje provést aktualizaci definice této činnosti (viz část 3 tohoto dokumentu), která je zakotvena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností ze dne 23.07.2008. Stávající definice zcela nepostihuje veškeré varianty (především z hlediska právní formy vlastnictví), které při převodech nemovitostí v současné době přicházejí v úvahu.

V rámci provedeného srovnání evropských zemí (viz kap. 2.3) je realitní činnost speciálně upravena také v Belgii, Dánsku, Francii, Norsku, Švýcarsku, Litvě, Itálii, Polsku, Rakousku, Finsku, Slovinsku, Maďarsku, Irsku a Švédsku.

3.5.2 Srovnatelné profese upravené zvláštními předpisy

▪ Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru (vázaná živnost)

Výkon této činnosti je upraven v zákoně č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon mj. stanovuje:

- informační povinnosti zprostředkovatele,
- náležitosti smlouvy o spotřebitelském úvěru, povinnost písemné formy,
- posouzení schopnosti spotřebitele splácet úvěr,
- náležitosti reklamy,
- dozor nad dodržováním zákona, správní delikty a další.

▪ Provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách (vázaná živnost)

Výkon této činnosti je upraven v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

▪ Provádění veřejných dražeb – dobrovolných – nedobrovolných (koncesovaná živnost)

Výkon této činnosti je upraven v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon mj. stanovuje:

- podmínky pro získání koncese,
- povinnost uzavřít pojištění,
- evidenci dražebníků na Centrální adrese,
- přesně vymezuje celý proces dražby, informační povinnosti, termíny a lhůty, náležitosti dokumentů,

- vymezuje závažná porušení a další.

▪ **Provozování cestovní kanceláře** (koncesovaná živnost)

Výkon této činnosti je upraven v zákoně č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon mj. upravuje:

- podmínky získání koncese,
- povinnost uzavřít pojištění,
- informační povinnosti,
- vymezuje závažná porušení a další.

▪ **Nákup a prodej kulturních památek a předmětů kulturní hodnoty** (vázaná živnost)

Výkon této činnosti je upraven v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

▪ **Speciální právní předpisy částečně upravují i řadu volných živností, namátkou:**

- pěstitelské pálení
- výroba potravinářských výrobků, hnojiv, chemických látek, zdravotnických prostředků, a další.

3.5.3 Návrh řešení v rámci varianty č. 2

Zaměření nového „zákonu o realitním podnikání“ na následující oblasti:

- vytvoření registru podnikatelů působících v realitním oboru a nastavení parametrů pro zápis subjektů do registru,
- vymezení základního rozsahu zprostředkování,
- úprava způsobu nakládání s finančními prostředky klientů,
- zákonné pojištění profesní odpovědnosti za škodu,
- dohled nad dodržováním stanovených podmínek – sankce,

3.5.3.1 Vytvoření registru a zápis

V rámci vymezení předmětu úpravy „zákonu o realitním podnikání“ bude zřízen registr realitních zprostředkovatelů.

Tento registr bude veden orgánem státní správy, v jehož působnosti bude agenda realitního podnikání (viz zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů). Z tohoto pohledu se může jednat buď o Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, které má v gesci např. politiku bydlení a veřejné dražby nebo Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, které je mj. ústředním orgánem státní správy pro vnitřní obchod a ochranu zájmu spotřebitelů (dále jen „orgán státní správy“).

Základním účelem registru je ověřování podmínek nutných pro výkon profese a následná evidence subjektů podnikajících v tomto oboru. Zároveň bude využitelný jako jeden z registrů při kontrolách dodržování daňových povinností podnikatelů.

Podmínky pro registraci

- řádně ohlášená živnost dle ŽZ (splnění všeobecných podmínek), provedený zápis do živnostenského rejstříku,
- písemná žádost o zařazení do registru,
- dva typy zápisů (jako fyzická osoba realitní makléř a jako fyzická či právnická osoba realitní kancelář),
- doložení odborné způsobilosti, za splnění odborné způsobilosti bude považováno splnění podmínek definovaných v části 3.4.4 tedy doložení dokladů:

- doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právnického nebo stavebního směru, nebo
 - doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v realitní činnosti,
 - doklad o získání dílčí kvalifikace pro činnost samostatného obchodníka s realitami podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
- při splnění podmínek pro registraci vydá orgán státní správy potvrzení o zápisu, při nesplnění podmínek pro zápis vydá zamítavé vyjádření.

Po posouzení provádění zápisů do obdobných registrů je navrhován postup zápisu prováděný ve správním řízení podle správního řádu č. 500/2004 Sb. a podle zvláštní právní úpravy. Tímto postupem správního orgánu bude zajištěno vydání správního rozhodnutí vždy v konkrétní věci jako individuálního správního aktu, přičemž součástí tohoto postupu je i řízení přezkumné a řízení vykonávací.

Výkon činnosti bez této registrace bude považováno za hrubé porušení povinností stanovených zákonem a s odkazem na § 58 odst. 3, živnostenského zákona bude moci živnostenský úřad živnostenské oprávnění zrušit nebo v odpovídajícím rozsahu provozování živnosti pozastavit.

Neoprávněný výkon činnosti ve větším rozsahu lze klasifikovat jako neoprávněné podnikání s odkazem na § 251 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Registr realitních zprostředkovatelů bude veřejně přístupný z webového portálu.

3.5.3.2 Vymezení základního rozsahu zprostředkování

Kromě vymezení základní pojmů jako je realitní makléř, realitní kancelář, registr zprostředkovatelů a dalších pojmů bezprostředně souvisejících s navrhovanou právní úpravou bude také vymezený samotný pojem „zprostředkování“ v rámci realitní činnosti. Tento pojem je značně indiferentní a spotřebitelé si většinou nedokážou představit, co se pod ním skrývá. Klient by si měl s realitní kanceláří domluvit (v rámci zprostředkovatelské smlouvy) rozsah služeb, které pro něj RK zajistí. Platí smluvní volnost obou stran a rozsah služeb může být specifikován s ohledem na konkrétní nemovitost a situaci. Z tohoto důvodu by nebylo vhodné vymezovat obsah zprostředkování pomocí taxativní definice činností, ale vhodnější pro tyto účely bude spíše demonstrativní výčet doporučeného rozsahu.

Zprostředkováním realitních služeb se rozumí odborná činnost spočívající zejména v:

- ✓ sepsání zprostředkovatelské smlouvy
- ✓ zajištění podkladů souvisejících s nemovitostí a potřebných k realizaci transakce (od klienta, z katastru nemovitostí, ze stavebního úřadu),
- ✓ vstupní prohlídce nemovitosti (ověření informací uvedených v dokumentaci k nemovitosti – způsob využití, soulad stávajícího stavu s údaji v katastru, výměry),
- ✓ posouzení tržní hodnoty nemovitosti a doporučení nabídkové ceny,
- ✓ přípravě nabídkové dokumentace,
- ✓ nabídce nemovitosti (inzerce na webových serverech, tištěná inzerce),
- ✓ organizaci a zajištění prohlídek nemovitosti,
- ✓ průběžném informování klienta o vývoji nabídky nemovitosti,
- ✓ zajištění blokace nabídky nemovitosti,
- ✓ přípravě podkladů pro kupní smlouvu nebo jí obdobnou,

- ✓ zajištění přípravy kupní smlouvy nebo jí obdobné smlouvy k takovému úkonu oprávněnou osobou,
- ✓ zajištění úschovy kupní ceny (u RK, notářská, advokátní či bankovní úschova) a jejím vypořádání,
- ✓ zajištění podání smluv na katastrální úřad

3.5.3.3 Úprava způsobu nakládání s finančními prostředky

Pokud realitní kancelář vybírá prostředky od svých klientů (zálohy na odměnu za zprostředkování realitních služeb, zálohy na kupní cenu a samotnou kupní cenu) a tyto prostředky nejsou uloženy v notářské, advokátní či bankovní úschově, má realitní kancelář za povinnost vést tyto prostředky klientů na odděleném firemním účtu, kde budou tyto prostředky odděleny od běžných provozních prostředků společnosti.

Veškeré prostředky klientů lokalizované na tomto odděleném účtu musí být podloženy odpovídajícími smluvními dokumenty (rezervační, zprostředkovatelské či kupní smlouvy).

Vazba na zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

Při nové právní úpravě výkonu realitní činnosti se navrhuje stanovení povinnosti vést na odděleném bankovním účtu peněžní prostředky, které slouží jako kupní cena, záloha na kupní cenu, záloha na odměnu zprostředkovatele apod., které jsou účelově vázané do doby ukončení činností dle zprostředkovatelské nebo jiné obdobné smlouvy. Tyto peněžní prostředky nemohou být majetkem, který by měl být zahrnut do majetkové podstaty, protože jsou do doby ukončení činností dle zprostředkovatelské či jiné obdobné smlouvy stále ve vlastnictví osoby, která je složila, a následně budou vlastnictvím osoby, která realitních služeb využila.

Majetková podstata je označení majetku, jenž v průběhu insolvenčního řízení slouží k uspokojování pohledávek věřitelů. Rozsah majetkové podstaty se odlišuje dle toho, zda majetková podstata je definována v případě insolvenčního návrhu podaného dlužníkem, či jde-li o insolvenční návrh podaný ze strany věřitele.

Rozsah majetkové podstaty je dotčen rovněž možností zahrnout ve prospěch majetkové podstaty majetek jiných osob než dlužníka. Pro účely insolvenčního zákona se nepočítá s tím, že do majetkové podstaty bude zahrnován majetek z titulu existence zajištění pohledávek věřitelů vůči dlužníkovi majetkem třetích osob. Majetková podstata tedy obsahuje toliko majetek, jenž je majetkem dlužníka.

Z majetkové podstaty je vyloučen majetek, který nemůže být součástí majetkové podstaty. Jde o majetek, jenž nelze postihnout výkonem rozhodnutí či exekucí. Zejména jde (avšak nikoliv výhradně) o věci, které dlužník nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny, nebo k plnění svých pracovních úkolů, jakož i jiných věcí, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly dle § 322 o. s. ř.

Do majetkové podstaty nepatří též majetek, se kterým lze podle zvláštního právního předpisu naložit pouze způsobem, k němuž byl určen, zejména účelové dotace a návratné výpomoci ze státního rozpočtu, z Národního fondu, z rozpočtu územního samosprávného celku nebo státního fondu, finanční rezervy vytvářené podle zvláštních právních předpisů, majetek České národní banky, který byl na základě zvláštních dohod svěřen do správy jiné osobě, zboží propuštěné celním úřadem k dočasnému použití a majetek státu v rozsahu stanoveném zvláštním právním předpisem. Jedná se o tzv. účelově vázaný majetek.

Insolvenční zákon v ustanovení § 208 určuje podmínky soupisu majetku do majetkové podstaty, kdy stanoví výjimky ve vztahu k majetku, jenž je nezpůsobilý k soupisu svojí právní charakteristikou. Pokud by takovýto majetek byl přesto sepsán, například z důvodu nevědomosti insolvenčního správce o právním statutu tohoto majetku, je dána povinnost tento majetek z majetkové podstaty vyjmout, neboť jde o majetek, který do soupisu majetkové podstaty neměl být pojat. V případě pochybnosti může být samozřejmě o takto sepsaném

majetku veden incidenční spor, jímž se oprávněná osoba může s odkazem na toto ustanovení domáhat jeho vyloučení z majetkové podstaty žalobou podanou u insolvenčního soudu.

Návrh na doplnění § 208 insolvenčního zákona č. 182/2006 Sb.

V rámci úpravy podle této varianty řešení je navrhováno doplnění tohoto ustanovení insolvenčního zákona v tom smyslu, že do majetkové podstaty nepatří též **peněžní prostředky, které jsou účelově vázané do doby ukončení činností dle zprostředkovatelské nebo jiné obdobné smlouvy** (např. kupní cena, záloha na kupní cenu, záloha na odměnu za zprostředkování realitní činnosti).

Vazba na zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Občanský soudní řád upravuje postup při výkonu rozhodnutí, který je jako obecný uplatňován i v dalších exekučních řízeních vedených např. podle exekučního řádu nebo daňového řádu.

Při návrhu nové právní úpravy výkonu realitní činnosti je třeba stanovit povinnost vést na odděleném bankovním účtu peněžní prostředky, které slouží jako kupní cena, záloha na kupní cenu, záloha na nájemné apod., a které jsou účelově vázané do doby ukončení činností dle zprostředkovatelské nebo jiné obdobné smlouvy. Tyto peněžní prostředky nemohou být majetkem, který by měl být zahrnut do majetku, který je možno postihnout exekucí, protože v případě exekuce vedené na majetek realitní společnosti, jsou do doby ukončení činností dle zprostředkovatelské či jiné obdobné smlouvy stále ve vlastnictví osoby, která je složila, a následně budou vlastnictvím osoby, která realitních služeb využila.

Tento oddělený – depozitní – bankovní účet by měl mít obdobná pravidla jako mají depozitní účty notářů nebo advokátů. Při zřizování těchto účtů se dohodnou u peněžního ústavu zvláštní pravidla na provoz těchto účtů, při dočasném složení peněžních prostředků je uzavírána smlouva např. mezi advokátem a složitelem s přesnými podmínkami na uvolnění těchto peněz.

Platná právní úprava obsahuje výjimky z pravidla, že výkon rozhodnutí může být veden jen ohledně účtu, jehož majitelem je povinný, a to ke všem prostředkům, které byly na účet vloženy, až do výše vymáhané pohledávky s příslušenstvím a není proto rozhodné, z jakého právního titulu byly prostředky na účet vloženy a komu před vložением patřily.

Výjimky upravuje ustanovení § 310 o. s. ř. podle kterého předpisy vylučující nebo omezující použití pohledávek z účtu u peněžního ústavu k jinému než stanovenému účelu nejsou dotčeny ustanoveními o přikázání pohledávky z účtu u peněžního ústavu.

Judikatura R 13/1998 - ve smyslu ustanovení § 310 o. s. ř. **nejsou soudním výkonem rozhodnutí přikázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu postiženy finanční prostředky uložené na účet peněžního ústavu (banky), o nichž právní předpisy stanoví, že mohou být použity jen k určitému účelu** (např. dotace ze státního rozpočtu republiky), ledaže by byla vymáhána pohledávka, k jejíž úhradě mají být (v souladu se svým účelovým určením) použity.

Prostředky, u kterých je vyloučeno nebo omezeno jejich použití k jinému než stanovenému účelu jsou např. dotace či finanční pomoc poskytovaná ze státního či územních rozpočtů (zák. č. 218/2000 Sb. a zák. č. 250/2000 Sb.), prostředky rezervního fondu uložené na vázaném účtu dle § 37a odst. 2 zák. č. 44/1988 Sb., horního zákona, prostředky na účtu mezibankovního platebního styku dle § 20b odst. 2 zák. č. 21/1992 Sb., o bankách, **peněžní prostředky uložené na zvláštním vázaném účtu** a státní dluhopisy vedené na samostatném účtu dle § 10a odst. 6 zák. č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

Z tohoto důvodu by bylo vhodné do nové právní úpravy zahrnout obdobnou úpravu – zřízení speciálních depozitních účtů s jasnými pravidly použití a prokazatelně smluvně sjednanými podmínkami použití se složitelem peněz.

Kontrola

Kontrolu samotné existence odděleného účtu provádí pověřený orgán státní správy. Z důvodu zásahu do firemního účetnictví a výpisů z příslušného účtu je kontrola prováděna v úzké spolupráci s příslušným finančním úřadem.

Porušení povinností při správě finančních prostředků třetích osob se považuje za závažný způsob porušení podmínek stanovených zvláštním právním předpisem ve smyslu živnostenského zákona.

3.5.3.4 Pojištění

Obdobně, jako je tomu např. u pojišťovacích agentů a makléřů, dražebníků, architektů nebo daňových poradců, bude zavedena povinnost uzavřít pojištění profesní odpovědnosti za případné škody vzniklé v souvislosti s výkonem realitní činnosti.

V případě realitní kanceláře, která si nenajímá spolupracující subjekty, ale všichni její zaměstnanci jsou pracovním poměru, se škody způsobené zaměstnanci řeší zpravidla v rámci pojištění společnosti – jednotliví zaměstnanci nemusí individuálně uzavírat pojistné smlouvy odpovědnosti za způsobenou škodu. Pokud zaměstnanci v tomto případě způsobí škodu, může vůči nim zaměstnavatel uplatňovat náhradu, avšak pouze do výše max. 4,5 násobku měsíční mzdy.

Jiná situace je v případě, kdy s realitní kanceláří spolupracují externí subjekty (OSVČ). Pojistka firmy se zpravidla týká jen jejich zaměstnanců, nikoli externích pracovníků. Tito pracovníci nesou odpovědnost za škody v důsledku svého podnikání sami a je v jejich zájmu (i v zájmu jejich klientů) mít pojištění uzavřené. Škody, které mohou v důsledku této činnosti vzniknout, mohou být značné a řadu OSVČ by mohly případné náhrady škody finančně zlikvidovat.

Řada kvalitních realitních kanceláří již v současné době pojištěním profesní odpovědnosti za škodu disponuje. Pojišťovací společnosti v této souvislosti nabízejí pojistné produkty šité přímo na míru realitní činnosti.

Z hlediska navrhované právní úpravy je uvažováno s povinností uzavřít toto pojištění do 15 dnů ode dne zápisu subjektu do registru realitních zprostředkovatelů.

Výši pojistného plnění obvykle pojišťovny sjednávají s klienty individuálně s ohledem na předpokládané roční obraty. V zákoně bude stanovena minimální výše pojistného plnění.

Porušení povinností uzavřít zákonné pojištění se považuje za závažný způsob porušení podmínek stanovených zvláštním právním předpisem ve smyslu živnostenského zákona.

3.5.3.5 Další podmínky

- Pokud realitní zprostředkovatel prodává či pronajímá nemovitost, kterou má ve vlastnictví, musí svého klienta o této skutečnosti informovat.
- V případě, že bude realitní zprostředkovatel v rámci realizace transakce spolupracovat s jinou realitní kanceláří, musí o této skutečnosti informovat svého klienta.
- Povinnost oznámit závazek realitního zprostředkovatele k oběma stranám. Realitní zprostředkovatel by neměl v rámci jedné transakce vystupovat jako zprostředkovatel prodeje a zároveň i koupě bez plného vědomí a souhlasu obou stran.
- Realitní zprostředkovatel nesmí úmyslně uvádět nepravdivé či zkreslené informace o nabízených službách a o nemovitostech v nabídce.
- Povinnost zachovat obchodní tajemství a ochranu osobních údajů klientů.

3.5.3.6 Dohled nad dodržováním zákona a možné sankce

Dohled nad dodržováním podmínek stanovených nově vzniklým právním předpisem vykonává příslušný orgán státní správy s výjimkou kontroly nakládání s finančními prostředky na oddělených účtech, kterou provádí příslušný finanční úřad.

Z hlediska případných sankcí je možné aplikovat obdobný postup jako tomu např. u cestovních kanceláří nebo dražební činnosti, kde v případě kontrolou zjištěných závažných pochybení, která jsou označena jako závažná porušení podmínek stanovených zvláštním právním předpisem ve smyslu živnostenského zákona (§ 58 odst. 3), bude možné živnostenské oprávnění pozastavit či zrušit.

Cit. § 58 odst. 3, zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů:

*„Živnostenský úřad může živnostenské **oprávnění zrušit** nebo v odpovídajícím rozsahu provozování živnosti **pozastavit**, jestliže podnikatel závažným způsobem porušil nebo porušuje podmínky stanovené rozhodnutím o udělení koncese, tímto zákonem nebo **zvláštními právními předpisy**. ...“*

Porušení zákona, která nebudou považována za závažná pochybení, lze vymezit jako správní delikty s odpovídající sankcí.

3.5.4 Přínosy varianty č. 2

- srovnatelné přínosy s variantou č. 1

Další přínosy této varianty:

- významný posun v ochraně práv klientů,
- zvýšení důvěryhodnosti realitních zprostředkovatelů,
- předpokládaný pozitivní dopad na zvýšení počtu transakcí realizovaných přes realitní zprostředkovatele a tím i větší daňové odvody do státní pokladny,
- zvýšení dohledu a kontroly nad výkonem realitní činnosti + zachování stávající živnostenské kontroly,
- možnost postihovat hrubé porušení povinností pozastavením živnosti a ve zvlášť závažných případech i jejím odebráním,
- méně soudních sporů,
- větší rovnost podmínek pro provozování profese ve srovnání s obdobnými činnostmi,

3.5.5 Negativa varianty č. 2

- nutnost vytvoření kvalifikačních standardů před účinností této právní úpravy – kvalifikační standardy se vytváří přibližně 1 rok,
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi,
- nutnost vytvoření nového registru,
- administrativní zátěž spojená s evidencí subjektů v registru realitních zprostředkovatelů,
- zvýšené požadavky na lidské zdroje zajišťující evidenci, dohled a kontrolu v rámci kompetencí zákona,
- možné snahy o případné obcházení zákona přes některou z volných živností (neoprávněné podnikání),
- nutnost vytvoření zcela nového právního předpisu a absolvování kompletního legislativního procesu včetně novelizace souvisejících předpisů,
- zvýšení finanční zátěže podnikatelů v souvislosti s povinným pojištěním profesní odpovědnosti za škodu.

3.5.6 Shrnutí

Požadavek	Hodnocení navrhovaného řešení
Zvýšit úroveň služeb	Podrobný popis úkonů v předpise by měl vliv zejména na dosud malé subjekty, které neumí, či nechtějí nabízet kompletní servis. Do jaké míry se to promítne ihned do zlepšení kvality služeb, lze obtížně odhadovat. Prokazatelně by to však znamenalo nenulový, pozitivní přínos.
Zvýšit úroveň zabezpečení finančních prostředků klientů	Jednoznačný pozitivní posun díky úpravě podmínek při nakládání s prostředky klienta. Povinné pojištění.
Vymezit základní právní rámec pro výkon činnosti	Podrobný předpis vymezující práva i povinnosti by měl ihned zvýšit "břehy" vymezující prostor pro realitní činnost.
Zpřehlednit údaje o poskytovatelích služeb	Povinně poskytované informace o subjektu zprostředkovatele se oproti variantě první opět dále rozšíří.
Ochrana poctivých podnikatelů	Úprava výkonu živnosti mimo živnostenský zákon není u volné živnosti zcela typické, ale prozatímní zkušenosti z jiných oborů jsou pozitivní. Otázka vzájemné ochrany proti nepoctivému přístupu bude záviset na možnostech právního předpisu.
Zpřehlednit údaje o realitních transakcích, posílit informační bázi státu (statistiky, vývoj trhu)	Situace se opět ještě posune oproti variantě první. Zvýší se možnosti státu získávat oborové údaje, statistiky. Pro potřeby daňové však nebudou plně dostačující.
Posílit postavení slabší strany	Výrazný posun v právech klientů. Řadu povinností poskytovatele služby lze vložit do právního předpisu.
Unifikovat způsob a typ poskytování informací	Povinně poskytované informace o obchodním případu se oproti variantě první opět dále rozšíří.
Podpořit ochranu spotřebitele, získat zpět důvěru posilováním kontrolních mechanismů	Zvýšení kontroly a dohledu by vedlo k obnovení prestiže. Výrazně by klesly "amatérské", či "rodinné" výpomoci při zajištění realitní transakce.

3.6 Varianta č. 3 - Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“ - vymezení mimo živnostenský zákon

3.6.1 Popis varianty č. 3

Zařazení realitní činnosti mezi obory specifikované v § 3 odst. 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, které nejsou z hlediska živnostenského zákona považovány za živnost (jak je tomu např. u zprostředkovatelů pojištění, zprostředkovatelů práce, obchodníků s cennými papíry apod.) a úprava veškerých podmínek pro vstup a výkon činnosti pouze ve zvláštním právním předpisu.

3.6.2 Srovnatelné profese upravené zvláštními předpisy a vymezené mimo živnostenský zákon

▪ Pojišťovací zprostředkovatelé

Získávají oprávnění k výkonu činnosti na základě zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí, a prováděcí vyhlášky č. 582/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí (seznam dokladů, kterými se prokazuje ukončení odborného studia, způsob vykonání odborné zkoušky pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti, rozsah odborného minima znalostí pro základní, střední a vyšší stupeň odborné způsobilosti, způsob složení a rozsah odborných zkoušek pojišťovacího agenta a pojišťovacího makléře včetně podmínek, za kterých lze tyto zkoušky vykonat).

Např. odborná zkouška pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti se skládá z písemného testu, jehož obsah vychází z požadavků odborného minima znalostí stanovených vyhláškou pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti, a z ústní části. Hodnotící kritéria:

- Uchazeč o složení odborné zkoušky, který správně odpověděl nejméně 80 % otázek písemného testu, v odborné zkoušce uspěl a nepodrobuje se ústní části odborné zkoušky.
- Uchazeč, který správně odpověděl nejméně 60 % otázek písemného testu, ale méně než 80 % otázek písemného testu, se podrobuje ústní části odborné zkoušky a na základě jejího výsledku u odborné zkoušky celkově uspěl nebo neuspěl.
- Uchazeč, který správně odpověděl méně než 60 % otázek písemného testu, v odborné zkoušce neuspěl a nepodrobuje se ústní části odborné zkoušky.

Škola, školicí zařízení, specializovaná profesní instituce nebo pojišťovna, u které uchazeč vykonal odbornou zkoušku pro základní stupeň odborné způsobilosti, vystaví uchazeči jako doklad o vykonané odborné zkoušce osvědčení o základním kvalifikačním stupni odborné způsobilosti pojišťovacího zprostředkovatele nebo samostatného likvidátora pojistných událostí. Osvědčení opatří svým razítkem a podpisem oprávněné osoby.

▪ Obchodník s CP - investiční zprostředkovatelé

Vykonávají činnost na základě zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Česká národní banka stanovila podmínky, za kterých tyto osoby mohou provádět svoji činnost.

Obchodník s cennými papíry je právnická osoba, která poskytuje investiční služby na základě povolení České národní banky. ČNB udělí povolení k činnosti obchodníka s cennými papíry pouze akciové společnosti nebo společnosti s ručením omezeným. ČNB stanovila oblasti potřebných znalostí pro osoby, prostřednictvím kterých provádí obchodník s cennými papíry své činnosti. Podrobná úprava je ve vyhlášce č. 143/2009 Sb., o odbornosti osob, pomocí kterých provádí obchodník s cennými papíry své činnosti.

Osoba, pomocí které provádí obchodník s cennými papíry své činnosti, prokazuje své znalosti obchodníkovi s cennými papíry potvrzením o složení odborné zkoušky uznané Českou národní bankou podle § 14a odst. 2 a 3 zákona o podnikání na kapitálovém trhu,

potvrzením o absolvování odborného kurzu, potvrzením o ukončeném studiu nebo jiným dokladem, který prokazuje splnění požadavků podle § 9 až 15 vyhlášky č. 143/2009 Sb.

ČNB vydala ve svém Věstníku ČNB v částce 9/2009 ze dne 25.06.2009 „Úřední sdělení ČNB ze dne 16. 6. 2009 k rozsahu potřebných znalostí osob, pomocí kterých provádí obchodník s cennými papíry a další osoby své činnosti“.

Oblasti potřebných znalostí stanovené ČNB:

1. Investiční nástroje a jejich emise
2. Poskytování investičních služeb
3. Principy a fungování kolektivního investování
4. Organizace a pravidla regulovaných trhů a jiných převodních míst
5. Obchodování na finančním trhu včetně vypořádávání
6. Regulace a fungování významných světových finančních trhů
7. Principy finančního trhu včetně teorie financí
8. Investice, investiční strategie a portfolio a související rizika
9. Finanční analýza
10. Řízení rizik
11. Postupy pro výkon činnosti compliance
12. Postupy pro výkon vnitřního auditu

Při posuzování znalostí nebo zkušeností zohledňuje Česká národní banka způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích.

Jako způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích uzná Česká národní banka odbornou zkoušku vykonanou před tuzemskou nebo zahraniční profesní organizací či jinou obdobnou zkoušku nebo jiný způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích, pokud prokazuje znalosti nebo zkušenosti potřebné pro výkon příslušné činnosti.

▪ **Daňoví poradci**

Vykonávají činnost podle zákona č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství, ve znění pozdějších předpisů. Organizováni jsou v Komoře daňových poradců České republiky.

Daňovým poradcem se rozumí fyzická osoba zapsaná v seznamu daňových poradců (hostující daňový poradce = státní příslušník členského státu Evropské unie). Daňový poradce může též vykonávat funkci insolvenčního správce, předběžného insolvenčního správce, zástupce insolvenčního správce, odděleného insolvenčního správce a zvláštního insolvenčního správce podle zvláštního právního předpisu.

Právo vykonávat daňové poradenství nabývá fyzická osoba dnem zápisu nebo registrace do seznamu. K tomuto dni se vydá daňovému poradci osvědčení o zápisu do seznamu nebo hostujícímu daňovému poradci osvědčení o registraci v seznamu.

Kvalifikační zkouška nebo její část se koná před zkušební komisí. Ta je složena z poloviny ze zástupců státních finančních orgánů jmenovaných Ministerstvem financí České republiky a z poloviny zejména z daňových poradců a dalších odborníků z ekonomické, daňové či právní teorie a praxe jmenovaných komorou. Předseda zkušební komise je vždy zástupce státních finančních orgánů jmenovaný ministerstvem.

Obsah kvalifikační zkoušky nebo její části, jakož i složení zkušební komise, musí odpovídat účelu zkoušky, kterým je zjistit úroveň znalostí žadatele potřebných k výkonu daňového poradenství, zejména úroveň znalostí z oboru finančního, správního, občanského a obchodního práva, financí a ekonomiky a účetnictví.

Účelem kvalifikační zkoušky a rozdílové zkoušky je ověřit, zda má žadatel potřebné odborné znalosti a způsobilost vykonávat samostatně povolání daňového poradce.

O výsledku kvalifikační zkoušky nebo její části rozhoduje zkušební komise hlasováním. Žadatel složí kvalifikační zkoušku nebo její část, hlasuje-li pro to nadpoloviční většina přítomných členů zkušební komise. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.

Podrobnosti o obsahu a průběhu kvalifikační zkoušky nebo její části, vyhlášení výsledku a jeho doručení je upraveno ve zkušebním řádu.

3.6.3 Návrh řešení v rámci varianty č. 3

Toto řešení vychází z varianty č. 2. Odpadá však povinnost ohlášení živnosti na příslušném živnostenském úřadě. Registraci subjektů provádí příslušný orgán státní správy. Podmínkou pro zápis do registru je jednak splnění všeobecných podmínek (stejně jako v případě ohlášení živnosti) a doložení odborné způsobilosti (stejně jako u varianty č. 2). Obdobně je zachována i podmínka důvěryhodnosti. Požadavky na oddělené účty i povinné pojištění zůstávají zachovány.

Porušení povinností daných zákonem nelze v této variantě již řešit prostřednictvím živnostenského zákona jako u varianty č. 2 (pozastavením či odebráním živnostenského oprávnění), ale je navržen systém přestupků a správních deliktů, který je zakotven přímo v nově navrhovaném právním předpisu.

3.6.3.1 Dohled a správní delikty

Dohled nad dodržováním podmínek stanových nově vzniklým právním předpisem vykonává příslušný orgán státní správy s výjimkou kontroly nakládání s finančními prostředky na oddělených účtech, kterou provádí příslušný finanční úřad.

Správní delikty budou upraveny obdobně, jako je tomu např. v zákoně:

- č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,
- č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí,
- č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Správní delikty budou spočívat především v:

- v poskytnutí nesprávných údajů v žádosti o zápis do registru nebo v žádosti o změnu údajů,
- provozování realitní zprostředkovatelské činnosti v rozporu s údaji uvedenými v registru,
- správě finančních prostředků třetích osob v rozporu se zákonem,
- nesjednání zákonného pojištění profesní odpovědnosti ve stanovené lhůtě.

3.6.4 Přínosy varianty č. 3

- srovnatelné přínosy s variantou č. 2

Další přínosy této varianty:

- odpadá nutnost ohlášení živnosti před zápisem do registru realitních zprostředkovatelů,
- možnost nastavení správních deliktů a sankcí v případě porušení – příjem do státního rozpočtu.

3.6.5 Negativa varianty č. 3

- srovnatelné s variantou č. 2

Další negativa této varianty:

- ztráta kontroly v souvislosti s dodržováním podmínek živnostenského zákona,
- nutnost vytvoření speciálního orgánu provádějícího kontrolu,
- nutnost napojení systému na základní registry,
- složitější administrace agendy správních deliktů.

3.6.6 Shrnutí

Požadavek	Hodnocení navrhovaného řešení
Zvýšit úroveň služeb	Nastavení požadavků profese je dáno jen a jedině právním předpisem. Přímý dopad na zvýšení kvality služeb by byl zřejmě poměrně rychlý.
Zvýšit úroveň zabezpečení finančních prostředků klientů	Situace by byla minimálně na úrovni varianty druhé. Snadněji by bylo možno zavádět sankce za nedodržení ochrany. Při takto unikátním postavení poskytovatele služeb je možno předepsat i vyšší limity pro obecné pojištění.
Vymezit základní právní rámec pro výkon činnosti	Unikátní postavení podnikatelské činnosti mimo živnostenský zákon lze mnohem přesněji definovat. Klade to však velký důraz na kvalitu právního předpisu. Otázkou zůstávají "přesahy" do jiných oborů podnikání.
Zpřehlednit údaje o poskytovatelích služeb	Unikátní postavení povede také k jedinečnému způsobu získání informací o osobě zprostředkovatele. Databáze poskytovatelů realitní služby by se zřejmě stala bez problémů místem ověření informací o jeho činnosti.
Ochrana poctivých podnikatelů	Vstup do podnikání by byl více omezen, a také nadále omezován. Je možno předepsat periodická přezkoušení, kontroly.
Zpřehlednit údaje o realitních transakcích, posílit informační bázi státu (statistiky, vývoj trhu)	Také tento zákon by pravděpodobně mohl přímo zavést, případně iniciovat vznik Evidence realitních obchodů. Zákonem by bylo zřejmě možné regulovat i činnost realitních serverů a dalších poskytovatelů realitních informací. V úvahu by připadaly i otázky sjednocení cenových informací (cenové mapy, apod.)
Posílit postavení slabší strany	Takto koncipovaný předpis by velmi snadno mohl zavést mechanismy kontroly pro klienty, jednoznačně by uváděl možnost zahájení kontrolního či licenčního řízení.
Unifikovat způsob a typ poskytování informací	Způsob jednání, poskytování služeb a poskytování informací lze ještě dále - oproti variantě druhé - prohloubit.
Podpořit ochranu spotřebitele, získat zpět důvěru posilováním kontrolních mechanismů	Posílení prestiže díky unikátnímu postavení by bylo téměř skokové.

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

3.7.1 Popis varianty č. 4

Toto řešení vychází z kombinace varianty č. 1 a 2. Konkrétně se jedná o zařazení realitní činnosti mezi živnosti vázané, tzn. nastavení podmínek pro vstup do oboru v rámci živnostenského zákona a zároveň nastavení základních pravidel pro samotný výkon této činnosti ve zvláštním právním předpisu.

Obdobně upravené živnosti, které mají svým charakterem blízko k realitní činnosti, jsou blíže specifikovány již v části 3.4.3 tohoto dokumentu (paří mezi ně např. Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru, Provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách nebo Oceňování majetku pro věci movité, nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik).

3.7.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 4

3.7.2.1 Úprava živnostenského zákona

Úprava zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů ve smyslu přesunu „realitní činnosti“ z volné živnosti mezi živnosti vázané s nastavením zvláštních podmínek pro provozování živnosti spočívajících v prokázání odborné způsobilosti.

V souvislosti s prokázáním odborné způsobilosti budou zachovány stejné parametry jako varianty č. 1 (viz kap. 3.4.4).

3.7.2.2 Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“

Speciální právní předpis by v rámci této varianty upravoval samotný výkon realitní činnosti a nikoliv parametry pro vstup subjektů do oboru. Ve srovnání s variantou řešení č. 2 by nebylo nutné vytváření zvláštního registru realitních zprostředkovatelů, jejichž evidenci by v tomto případě realizovaly příslušné živnostenské úřady.

Zákon „o realitním podnikání“ by se zaměřoval na následující oblasti:

- vymezení základního rozsahu zprostředkování,
- úprava způsobu nakládání s finančními prostředky klientů,
- zákonné pojištění profesní odpovědnosti za škodu,
- dohled nad dodržováním stanovených podmínek – sankce,

Řešení jednotlivých oblastí odpovídá návrhu, který je blíže specifikovaný v rámci varianty č. 2 (viz kap. 3.3.3.2 až 3.3.3.5).

3.7.3 Přínosy varianty č. 4

- srovnatelné přínosy s variantami č. 1 a 2

Další přínosy této varianty:

- bez nutnosti vytvářet speciální registr realitních zprostředkovatelů, který by byl veden orgánem státní správy mimo standardní živnostenský rejstřík → úspora finančních nákladů a lidských zdrojů,
- využití stávajících kapacit živnostenských úřadů v rámci období transformace na vázanou živnost,
- obdobné řešení realizováno i v rámci srovnatelných profesí.

3.7.4 Negativa varianty č. 4

- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu,

- nutnost vytvoření kvalifikačních standardů před účinností této právní úpravy – kvalifikační standardy se vytváří přibližně 1 rok,
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi,
- možné snahy o případné obcházení zákona přes některou z volných živností (neoprávněné podnikání),
- zvýšené požadavky na lidské zdroje zajišťující dohled a kontrolu v rámci kompetencí zákona,
- nutnost vytvoření zcela nového právního předpisu a absolvování kompletního legislativního procesu včetně novelizace souvisejících předpisů,
- zvýšení finanční zátěže podnikatelů v souvislosti s povinným pojištěním profesní odpovědnosti za škodu.

3.7.5 Shrnutí

Požadavek	Hodnocení navrhovaného řešení
Zvýšit úroveň služeb	Nastavení minimálních profesních předpokladů pro výkon činnosti přímo v živnostenském zákoně. Doplnující podmínky ve speciálním zákoně umožní jak vstupní, tak průběžnou kontrolu zejména znalostní báze.
Zvýšit úroveň zabezpečení finančních prostředků klientů	Situace by byla nepatrně slabší oproti variantě třetí. Avšak povinné pojištění činnosti by bylo jistě zachováno. Otázkou legislativního procesu by byla možnost povinného pojištění přijímaných vkladů nebo možnost zvláštní ochrany účtů vkladů klientů.
Vymezit základní právní rámec pro výkon činnosti	Oba předpisy (novela ŽZ i zvláštní zákon) by se musely doplňovat. Postavení by nebylo tak silné jako u vyjmutí z ŽZ, ale kladlo by stejný důraz na kvalitu předpisu.
Zpřehlednit údaje o poskytovatelích služeb	Provázání získávání informací s ŽZ by vedlo k odlišnému způsobu, ale zřejmě k velmi blízkému výsledku jako u varianty třetí. Databáze poskytovatelů realitní služby by se zřejmě dala od Živnostenského registru snadno oddělit.
Ochrana poctivých podnikatelů	Vstup vázán na prokázání základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci vázané živnosti s využitím systému dílčí kvalifikace. Ochrana před nepoctivým jednáním bude závislá především na konkrétních možnostech definovaných v právním předpise.
Zpřehlednit údaje o realitních transakcích, posílit informační bázi státu (statistiky, vývoj trhu)	I zde by zřejmě zákon zmocnil ke vzniku Evidence realitních operací. Získávání dalších statistik pro stát by bylo poněkud komplikovanější než u varianty třetí.
Posílit postavení slabší strany	Ochrana by byla dána zákonem, možnost vyžádání kontroly klientem by se odvíjela především od ŽZ.
Unifikovat způsob a typ poskytování informací	Úroveň poskytování informací o obchodním případu lze předpisem zajistit na úrovni předchozích dvou variant.
Podpořit ochranu spotřebitele, získat zpět důvěru posilováním kontrolních mechanismů	Posílení prestiže by díky vázané živnosti bylo lepší. Kontrolní mechanismy státu by vycházely z možností ŽZ. Nedosáhly by však možností varianty třetí. Otázkou je, kde by kontrolní mechanismy byly soustředěny (Živnostenský úřad, pověřený úřad ze zákona).

3.8 Varianta č. 5 - Úprava živnostenského zákona (koncesovaná živnost) + vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“

3.8.1 Popis varianty č. 5

Tato varianta počítá se zařazením realitní činnosti mezi živnosti specifikované v příloze č. 3 živnostenského zákona, tedy živnosti koncesované. Obdobně jako u varianty č. 1 a 4 bude i v rámci tohoto řešení vstup subjektů do podnikání upraven živnostenským zákonem včetně specifických požadavků na odbornou způsobilost a samotný výkon činnosti bude upraven ve zvláštním právním předpisu.

Koncesovaná živnost může být provozována, jak již název napovídá, po udělení zvláštního oprávnění k podnikání, koncese.

Seznam činností provozovaných jako koncesovaná živnost je obsažen v příloze č. 3 živnostenského zákona. Mezi tyto živnosti patří činnosti, na jejichž regulaci má stát zvláštní zájem, např. jde o provádění veřejných dražeb – dobrovolných, - nedobrovolných, provozování cestovní kanceláře, ostražba majetku, výrobu a úpravu lihu; provozování stělnic či pohřební služby apod.

V rámci posuzování žádosti o vydání koncese je obvyklé, že se k této žádosti kromě samotného živnostenského úřadu také vyjadřuje příslušný orgán státní správy, který má danou problematiku v gesci. Ten vydává k žádosti o vydání koncese své stanovisko, kterým je živnostenský úřad vázán. Orgán státní správy, který vydává stanovisko, posuzuje, zda má žadatel předpoklady k výkonu činnosti a činností související z hlediska dodržování platných právních předpisů.

3.8.2 Srovnatelné profese upravené v živnostenském zákoně jako koncesované živnosti

▪ Cestovní kanceláře

Cestovní agentura je z hlediska živnostenského zákona ohlašovací volnou živností, provozování cestovní kanceláře je koncesovanou živností. Podmínky výkonu činnosti jsou upraveny v zákoně č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů.

Provozování cestovní agentury má svá omezení daná zákonem. Jedná se především o rozsah poskytovaných služeb. Agentura je v roli zprostředkovatele prodeje zájezdů pro subjekt, kterým je cestovní kancelář.

Dle zákona platí, že:

- každá fyzická či právnická osoba, která organizuje a svým jménem nabízí k prodeji zájezd, aniž by měla koncesi cestovní kanceláře, jedná v rozporu se zákonem a je povinna od této činnosti upustit do doby, než koncesi získá. Jinak může být postížena podle živnostenského, resp. trestního zákona,
- každá fyzická či právnická osoba, která zprostředkovává prodej zájezdu, aniž by byla cestovní agenturou, jedná v rozporu se zákonem a je povinna od této činnosti upustit do doby, než získá živnostenské oprávnění pro tuto činnost. Jinak může být postížena podle živnostenského, resp. trestního zákona.

Pro získání koncese na činnost cestovní kanceláře je zapotřebí splnit níže uvedené podmínky.

Dle požadavků zákona č. 159/1999 Sb. se k žádosti o koncesi připojuje:

- smlouva s pojišťovnou o pojištění v rozsahu stanoveném zákonem,
- podnikatelský záměr včetně bližších údajů o své činnosti, zejména, ve kterých oblastech cestovního ruchu hodlá podnikat, zda součástí zájezdu bude i doprava, předpokládaný počet zákazníků a v případě, že se jedná o cestovní kancelář, která provozovala činnost na základě dřívějších předpisů, i počet zákazníků odbavených v rámci zájezdu

- v předchozím kalendářním roce,
- prohlášení, zda nedošlo ke skutečnostem uvedeným v odstavci 4 písm. b) tzn., že v posledních 5 letech nebylo zrušeno živnostenské oprávnění k provozování cestovní kanceláře nebo cestovní agentury z důvodu porušení povinností uložených zákonem nebo z důvodu jejího úpadku,
- prohlášení o předpokládaném datu zahájení činnosti.

Pro podnikání v oblasti cestovního ruchu a provozu cestovní kanceláře je z hlediska živnostenského zákona zapotřebí splnit následující požadavky:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání v oboru vzdělání zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- c) střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru vzdělání zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- d) vysokoškolské vzdělání a 1 rok praxe v oboru nebo
- e) vyšší odborné vzdělání a 3 roky praxe v oboru nebo
- f) střední vzdělání s maturitní zkouškou a 6 let praxe v oboru nebo
- g) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 6 let praxe v oboru nebo
- h) doklad o dílčí kvalifikaci pro provozování cestovní kanceláře podle zvláštního právního předpisu a 2 roky praxe v oboru,
- i) doklady podle § 7 odst. 5 písm. b), c), f), g), h) nebo i) živnostenského zákona.

▪ **Dražebníci podle zákona o veřejných dražbách**

Na dražebníky, kteří patří z větší části také do skupiny podnikatelů provozujících svou živnost na základě koncese, se vztahují obdobné požadavky z hlediska živnostenského zákona, jako na cestovní kanceláře s tím rozdílem, že u provádění veřejných dražeb jsou podmínky ještě o přísnější.

Požadavky na dražebníky z hlediska živnostenského zákona

Pro provádění veřejných dražeb dobrovolných:

- a) vysokoškolské vzdělání a 1 rok praxe v dražební nebo realitní činnosti nebo
- b) vyšší odborné vzdělání a 3 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti nebo
- c) střední vzdělání a 5 let praxe v dražební nebo realitní činnosti nebo
- d) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 9 let praxe v dražební nebo realitní činnosti nebo
- e) doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona;

Pro provádění veřejných dražeb dobrovolných i nedobrovolných:

- a) vysokoškolské vzdělání a 3 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti nebo
- b) vyšší odborné vzdělání a 4 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti nebo
- c) střední vzdělání a 6 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- d) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 10 let praxe v dražební nebo realitní činnosti nebo

e) doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona.

Požadavky na dražebníky z hlediska § 6 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů – Zvláštní podmínky k provozování živnosti dražebníka

- a) Dražebníkem může být fyzická osoba zapsaná v obchodním rejstříku, obchodní společnost nebo družstvo, která splňuje podmínky stanovené zákonem o veřejných dražbách a bylo jí uděleno příslušné oprávnění k provozování živnosti. Ministerstvo pro místní rozvoj k žádosti o vydání koncese připojuje své stanovisko, ve kterém vyjádří, že dražebník má předpoklady k výkonu dražební činnosti a činností souvisejících. Žadatel o koncesi mj. k žádosti připojuje také zpracovaná tzv. „Základní pravidla postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti a činností souvisejících“, která ministerstvo posuzuje.
- b) Dražebník je povinen do 30 dnů od vydání koncese uzavřít smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností dražebníka.
- c) Při provádění nedobrovolných dražeb musí dražebník dále splňovat požadavek na výši základního kapitálu, který musí činit alespoň 5 mil. Kč (platí pro právnické osoby) a musí být v plném rozsahu splacen a povinnost pojištění profesní odpovědnosti za škodu musí být splněna tak, aby výše pojistného plnění činila alespoň 35 mil. Kč. Dále je dražebník provádějící nedobrovolné dražby povinen mít svou účetní závěrku ověřenou auditorem.

3.8.3 Návrh řešení v rámci varianty č. 5

3.8.3.1 Úprava živnostenského zákona

Úprava zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů ve smyslu přesunu volné živnosti „realitní činnost“ mezi živnosti koncesované s nastavením zvláštních podmínek pro provozování živnosti spočívajících v prokázání odborné způsobilosti.

V rámci koncesované živnosti lze uvažovat o prokázání odborné způsobilosti na základě následujících dokladů:

- doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právnického nebo stavebního směru, nebo
- doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 2 roky praxe v realitní činnosti,
- doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a doklad o získání dílčí kvalifikace pro činnost samostatného obchodníka s realitami podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a 1 rok praxe.

K žádosti o koncesi na provozování realitního zprostředkování vydá na základě tohoto zvláštního právního předpisu stanovisko ministerstvo, a to na základě posouzení níže uvedených podkladů:

- základní informace týkající se podnikatelského záměru, zejména v jakých oblastech realitního trhu hodlá podnikat, jakým způsobem bude zajišťovat správu finančních prostředků ve vlastnictví třetích osob, jak bude tato činnost personálně zajištěna,
- prohlášení, že v posledních 5 letech nebylo zrušeno živnostenské oprávnění na realitní činnost fyzické osobě, která je žadatelem, nebo právnické osobě, jejímž statutárním orgánem nebo členem tohoto orgánu byla fyzická osoba, která je žadatelem, a to v důsledku jejího úpadku.

Za předpokladu, že bude docházet k významnému potírání nelegální práce, tak jak jej dnes definuje zákon o zaměstnanosti a obecně bude práce realitního makléře naplňovat znaky závislé činnosti, lze dovozovat, že mezi žadateli o koncesi by byly převážně realitní kanceláře a v menší míře samostatní realitní zprostředkovatelé.

3.8.3.2 Vznik speciálního zákona „o realitním podnikání“

Speciální právní předpis by v rámci této varianty upravoval samotný výkon realitní činnosti a nikoliv parametry pro vstup subjektů do oboru. Ve srovnání s variantou řešení č. 2 by nebylo nutné vytváření zvláštního registru realitních zprostředkovatelů, jejichž evidenci by v tomto případě realizovaly příslušné živnostenské úřady.

Zákon „o realitním podnikání“ by se zaměřoval na následující oblasti:

- vymezení základního rozsahu zprostředkování,
- úprava způsobu nakládání s finančními prostředky klientů,
- zákonné pojištění profesní odpovědnosti za škodu,
- dohled nad dodržováním stanovených podmínek – sankce,

Řešení jednotlivých oblastí odpovídá návrhu, který je blíže specifikovaný v rámci varianty č. 2 (viz kap. 3.3.3.2 až 3.3.3.5).

3.8.4 Přínosy varianty č. 5

- srovnatelné přínosy s variantou č. 4

Další přínosy této varianty:

- posouzení dalších předpokladů pro výkon profese (nejen všeobecných podmínek a odborné způsobilosti).

3.8.5 Negativa varianty č. 5

- srovnatelné s variantou č. 4

Další negativa této varianty:

- s ohledem na obsahovou náplň realitní činnosti zavádí tato varianta významný regulační prvek a je spojena s větší administrativní zátěží podnikatele.

3.8.6 Shrnutí

Požadavek	Hodnocení navrhovaného řešení
Zvýšit úroveň služeb	Oproti variantě 4 je očekávána ještě vyšší kvalita služeb. Kromě živnostenských úřadů se na kontrole koncese podílí i jiný orgán státní správy.
Zvýšit úroveň zabezpečení finančních prostředků klientů	Obdobná situace jako u varianty čtvrté. Navíc je možno požadovat splnění více podmínek, což znamená i například vyšší pojistné.
Vymezit základní právní rámec pro výkon činnosti	Obdoba varianty čtvrté.
Zpřehlednit údaje o poskytovatelích služeb	Státní orgán vyjadřující se ke koncesi povede přesný rejstřík.
Ochrana poctivých podnikatelů	Obdoba varianty čtvrté.
Zpřehlednit údaje o realitních transakcích, posílit informační bázi státu (statistiky, vývoj trhu)	Obdoba varianty čtvrté.

Posílit postavení slabší strany	V případě koncese lze očekávat zpřesnění povinností pro obě strany. Tedy jak pro majitele koncese, tak i pro klienta. Koncesované služby mohou být nepatrně dražší.
Unifikovat způsob a typ poskytování informací	Obdoba varianty čtvrté.
Podpořit ochranu spotřebitele, získat zpět důvěru posilováním kontrolních mechanismů	Koncesované živnosti mají v ŽZ zvláštní postavení. Morální prestiž by si teprve musela získat.

4 SITUACE V OBLASTI DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ

4.1 Zavedení dobrovolné Databáze družstevních bytů

4.1.1 Základní poslání

Databáze družstevních bytů (DDB) je problematikou diskutovanou na úrovni cechovních sdružení v realitní oblasti. Důvodem je snaha zvýšit objem obchodování v této oblasti. Vznik DDB by byl přínosem i pro hypoteční banky, bytová družstva samotná, stejně jako pro stát. A to s ohledem na daňové výnosy a vyšší přehlednost trhu.

Převod družstevních práv spojených s užíváním konkrétního bytu ve vlastnictví bytového družstva je v současnosti, díky neexistenci jakékoli registrace podílů, jedním ze zdrojů daňových úniků. Evidence v Katastru nemovitostí možná není, protože princip zápisu do katastru je zcela odlišný od evidence podílu v bytovém družstvu.

Podle předběžných výsledků statistického sčítání je v ČR 430 tisíc bytů ve vlastnictví bytových družstev (BD). Prodeje bytů v družstevním vlastnictví (převod práv v BD) jsou dnes obtížně financovatelné z hypotečních úvěrů (HÚ). Pouze ty případy, kdy je bytové družstvo schopno garantovat, že do roka bude konkrétní byt převeden do vlastnictví fyzické osoby, jsou ochotny hypoteční banky úvěrovat. Tlak členů BD na atomizaci družstev a privatizaci bytů je spojen téměř výhradně jednak se snahou snazšího zpeněžení takových bytů a jednak s možností dalšího nakládání s byty ve vlastnické formě (zástavy, závěti, zápisy břemen atd.). Proto i vedení velkých bytových družstev volá po tom, aby se užívání bytů v bytových družstvech dostalo – z hlediska možného čerpání HÚ - na úroveň bytů v osobním vlastnictví.

4.1.2 Předběžné zakotvení DDB a hrubý odhad provozu systému

Jak by pravděpodobně mohla DDB vypadat? Úvahy v této oblasti naznačují možné řešení na základě zmocnění Poslaneckou sněmovnou, která by přijala změnu některých zákonů (zejména změna Zákona o cenných papírech), kde by se na databázi odkazovalo, by vláda ČR pověřila některý resort (pravděpodobně MMR, MF nebo MV) přípravou podzákoné normy a technickou realizací systému.

Vyhláška by pro potřeby DDB zřejmě postačovala, nařízení vlády by bylo příliš rigidní. Předpis by základní funkce DDB upravil a relativně jednoduchá kampaň resortu by zajistila osvětu. Lze předpokládat, že do přípravy systému by velmi ochotně a ve svém zájmu vstoupila etablovaná BD.

Registr by byl výhradně centrální záležitostí s možností on-line vstupů. V případě zájmu krajů a jejich participaci na provozních nákladech by bylo možno v delším horizontu uvažovat o uspořádání krajských pracovišť. Vyšší četnost by byla neefektivní.

Z pohledu množství dat není zatím možné odhadovat pracnost zpracování. Systém by však měl být výrazně jednodušší, než jsou katastrální operáty. Na katastr nemovitostí (KN) by DDB nepřímo navazovala základní identifikaci polohy, další údaje by byly již odlišné. Výhodou zavádění je – na rozdíl od KN – nulová historie. Zápisy by probíhaly na základě dobrovolného zájmu BD.

Složité právní vztahy (kombinovaná vlastnictví bytová a družstevní) by mohl registr odmítnout zapsat nebo zápis časově odložit. Elektronické výpisy by byly obdobně jako u KN orientační. Závazné by byly zpoplatněny. Pravděpodobným poskytovatelem by byly – mimo centrální pracoviště - Czechpointy.

V rozpočtu resortu by musely být vyčleněny minimální prostředky na vytvoření a fungování databáze. Počáteční fáze – tedy zavedení databáze a její plnění během cca 18 měsíců – by bylo realizováno pravděpodobně kombinací dodavatelskou a činností zaměstnanců. Později by – v rutinní podobě – byla databáze spravována výhradně zaměstnanci (odhad – okolo 15 zaměstnanců). Náklady provozu systému včetně mzdových prostředků by po zavedení měly být v jednotkách milionů Kč. Předpis by mohl stanovit mimo zpoplatnění výpisu také určité poplatky za vklady do databáze, zápis zástav (např. hypotečních), atd., čímž by byly zajištěny určité příjmy. Avšak nelze pravděpodobně očekávat, že by databáze byla rozpočtově nezávislá.

4.1.3 Co by zavedení DDB řešilo? Co by způsobilo?

- 1) Snížení úniku daní z příjmů (DzP).**
- 2) Případné zavedení daně z převodu (DP) i u družstevních podílů (bytů).**
- 3) Možnost zahrnutí družstevních podílů a jejich prodejů do výpočtů sociálních dávek a jejich následná úspora.**
- 4) Srovnání (nárůst) cen družstevních bytů s byty ve vlastnictví. Zreálnění hodnot družstevních podílů.**
- 5) Zvýšení cen dědických podílů. Spravedlivější dědické vypořádání.**
- 6) Nový prostor pro hypoteční banky.**
- 7) Zastavení atomizace BD motivované snadnějším prodejem bytů, stabilizace družstev.**

4.1.3.1 Daň z příjmů

Hlavním zdrojem daňového úniku DzP u prodejů bytů jsou převody družstevních podílů (bytů), kde k prodejům dochází opakovaně v krátkém čase (do lhůty 5ti let) a kde nelze předpokládat, že by se typ vlastnictví změnil. Tyto případy jsou typické u dvojího typu družstev:

1. U velkých, etablovaných BD, která odmítla snahy svých členů na atomizaci a nadále hodlají fungovat ve správě bytů družstevním způsobem.
Takových bytů může být více než polovina všech dnes evidovaných družstevních bytů. Vyšší obrat při prodeji ve lhůtě do 5 let je nepřímo zaznamenáván zejména od počátku nového tisíciletí. Podle odhadů MMR může ročně dojít k cca 3 - 5 tisícům převodů takových družstevních podílů v objemu okolo 4 - 6 mld. Kč. Odhadovaný únik na DzP by se počítal z daňového základu (rozdíl příjmu od původně vynaloženého nákladu) v objemu 0,9 - 1,4 mld. Kč.
2. Naopak u velmi malých BD založených cíleně ve spolupráci s obcemi za účelem čerpání státní dotace na výstavbu nájemních a družstevních bytů v letech 1995 – 2003 není možné tyto byty po dobu 20 let privatizovat. Takových bytů bylo postaveno podle odhadů MMR okolo 25 tisíc. Protože přednostními bydlícími byli vesměs mladí lidé, je četnost těchto prodejů výrazně vyšší než u klasických BD. V mnoha případech je rozdíl mezi původním

vkładem člena družstva a cenou získanou za prodej jeho družstevního podílu i 100% (Praha a velká města). Počet těchto převodů může být v počtu 600 - 900 ročně, objemově představují částku cca 0,8 - 1,3 mld. Kč. Odhadovaný únik DzP by se počítal z daňového základu v objemu 0,3 - 0,5 mld. Kč.

Při 15 procentní sazbě jde tedy o objem výnosu DzP cca 0,2 – 0,3 mld. Kč počítaný „ad priore conditiones“, tedy podle podmínek dnes existujících. Zavedení DDB by ceny podle odhadů pravděpodobně o cca 20 % zvedlo (viz dále) a četnost prodejů by díky možnosti financování z hypoték také vzrostla. Proto se reálný odhad vyššího výběru DzP pro budoucnost při stálých cenách může přiblížit k 0,5 mld. Kč.

Hloubka této analýzy neumožňuje přesně definovat, zda by byla pro uvedené potřeby po zavedení DDB nutná změna zákona o DzP.

4.1.3.2 Daň z převodu nemovitostí

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů definuje v § 9 odst. 1 jako předmět u daně z převodu nemovitostí úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Přičemž za „nemovitosti“ jsou považovány věci nemovité, byty a nebytové prostory.

V případě družstevního bytu vystupuje člen družstva obvykle v postavení nájemce, který má v rámci svých členských práv a povinností mj. právo na uzavření nájemní smlouvy na užívání konkrétního bytu s družstvem. V případě prodeje „družstevního bytu“ nedochází k prodeji bytu jako takového, nýbrž pouze k převodu členských práv a povinností v družstvu, se kterými je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy na tento konkrétní byt. Z tohoto důvodu nejsou družstevní byty předmětem daně z převodu nemovitostí.

Pokud by však existovala DDB, díky které by mohlo dojít k určitému zrovnoprávnění osobního a družstevního vlastnictví, lze hypoteticky uvažovat také o možnosti zavedení této daňové povinnosti i na tento typ majetku.

Zahrnutím prodeje družstevních podílů výhradně spojených s užíváním bytu do předmětu daně z převodu nemovitostí by byly současné prodeje „družstevních bytů“ dodatečně zatíženy. Bude-li se uvažovat o téměř okamžitém skoku ceny družstevního bytu ve chvíli, kdy je financovatelný hypotečním úvěrem, je toto dodatečné zdanění obhajitelné. Ani představitelé BD by zřejmě neodmítali zavedení této daně.

Odhad počtu převodů a celkového objemu v dnešní situaci může představovat objem základu DP ve výši okolo 16 – 21 mld. Kč. Při tříprocentní sazbě jde o daňový výnos v rozmezí 0,5 – 0,6 mld. Kč. Zvýšení četnosti a objemu obchodů po zavedení DDB (viz výše) by pak daň v budoucnu při stálých cenách mohla představovat objem 0,9 – 1,1 mld. Kč.

Podmínkou je (mimo zavedení DDB) - související změna zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

4.1.3.3 Možnost zahrnutí družstevních podílů a jejich prodejů do výpočtů sociálních dávek a jejich následná úspora

Na tuto nerovnost je opakovaně upozorňováno a zejména v souvislosti s reformou sociálních dávek nabývá problém zřejmě na vážnosti. Dosavadní systém vzbuzuje pocit nerovnosti například u majitelů rekreačních chat, kteří na rozdíl od majitelů členských podílů (družstevních bytů) nárok na podporu od státu zpravidla nemají.

Kvantifikace a mechanismy, jak by mělo dojít k narovnání vztahu po zavedení databáze, jsou nad rámec této analýzy. Velmi hrubé odhady hovoří o úspoře státu na výplatě dávek v režimu příspěvku na bydlení i v režimu hmotné nouze v řádu desítek mil. Kč ročně.

Pravděpodobná by byla nutnost drobné změny příslušných předpisů v oblasti dávek.

4.1.3.4 Srovnání (nárůst) cen družstevních bytů s byty ve vlastnictví. Zreálnění hodnot družstevních podílů

Odhadovaný rozdíl mezi cenami bytů v osobním vlastnictví a bytů družstevních při zachování stejné kvality, bonity, polohy a dalších atributů je větší ve větších městech. V Praze mohou být dosahované rozdíly v cenách srovnatelných bytů až 25%. V malých obcích nebo v lokalitách deprivovaných čtvrtí měst je rozdíl menší. V průměru MMR odhaduje rozdíl v cenách v rozpětí 15-20%. Podle obecných makroekonomických pravidel lze při takovém nárůstu očekávat vyšší obraty v realitním sektoru. Druhotně mohou ceny „vytahovat“ směrem vzhůru i sousední nemovitosti.

Tato analýza není schopna odhadnout dlouhodobý vývoj cen družstevních bytů ani to, zda navrhovanou úpravou nevznikne „cenová bublina“. Nicméně jednoznačně předpokládá dlouhodobá pozitiva díky vyrovnání cen bytů bez ohledu na jejich vlastníka.

4.1.3.5 Zreálnění (zvýšení) hodnoty majetku občanů. Vliv na majetková vyrovnání nejruznějšího druhu či na spravedlivější dědické vypořádání

DDB a výše uvedené zreálnění cen povede dle mínění MMR ke spravedlivějšímu stanovení hodnot majetků. Dalekosáhlý dopad tohoto faktu začíná u otázek rozvodů, stanovení výživného, odstupného, vypořádacích podílů až po dědická vypořádání.

Pro soudy všech stupňů předpokládáme automaticky přístup do databáze k závazným výpisům pochopitelně zdarma. Stejně tak přístup pro exekutory, finanční úřady atd.

V případě prodeje přes hypotéky by bylo třeba vést realizované ceny s uvedením anuity, tj. podílu na nesplacené zbývající části kupní ceny (odlišnost splacené anuity a nesplacené anuity v řádech 100 tis. Kč).

4.1.3.6 Nový prostor pro hypoteční banky

Jak bylo již výše uvedeno, významným se stane fakt, že hypoteční banky budou moci bez nouzového obcházení prostřednictvím závazků jednorozhodných převodů do vlastnictví financovat prodej bytů BD.

Odhadovaný nárůst objemu obchodů v této oblasti je minimálně 20 mld. Kč ročně. Lze očekávat zavedení nového specializovaného produktu hypotečních bank, který budou klientům nabízet.

Podmínkou je změna zákona o cenných papírech (rozšíření pojmu hypotečního úvěru).

4.1.3.7 Zastavení atomizace BD motivované snadnějším prodejem bytů, stabilizace družstev

Jeden z nejvýznamnějších přínosů je zastavení rozpadu BD. Tlak členské základny na rozbití družstva není zpravidla směřován proti vedení družstev, ale proti typu vlastnictví (viz výše). DDB by BD plně zrovnoprávnila a umožnila jim fungovat na realitním trhu. Je pravděpodobné, že by se v dlouhodobějším horizontu dokonce ukázalo, že BD jsou – z pohledu vnitřní organizace a operativnosti – lepší než společenství vlastníků.

Od roku 1990 počet bytů v družstevním vlastnictví neustále klesá. Z více než 1 milionu na uvedených cca 400 tisíc. Zavedení DDB by proces mohlo zastavit. Dokonce je možné, že nastane renesance družstevního vlastnictví bytů.

5 EVIDENCE REALITNÍCH TRANSAKČÍ

V kapitole 2.4.3.1 byly popsány problémy související se snahou některých subjektů vyhnout se řádnému dodržování daňových povinností. Tyto problémy se týkají především daně z příjmů a daně z přidané hodnoty, a to v přímé spojitosti se zprostředkovatelskými provizemi. Z kupních smluv evidovaných katastrem nemovitostí je nezjistitelné, zdali konkrétní realitní transakce proběhla za účasti zprostředkovatele či nikoliv. I z tohoto důvodu existuje relativně velký prostor pro nepřiznávání veškerých příjmů těchto subjektů.

Realitní zprostředkovatelé, kteří řádně dodržují veškeré své daňové povinnosti, se dostávají do nevýhodného postavení vůči subjektům nedodržujícím tato zákonem daná pravidla. Nepoctivci se mohou bezdůvodně obohacovat na úkor státu a díky těmto dodatečným ziskům mohou své služby nabízet ve srovnání s konkurencí levněji. Bez účinných nástrojů pro kontrolu daňových povinností subjektů podnikajících v realitním zprostředkování je možné hovořit i o určité nerovnosti v jejich postavení.

Z odhadů vyplývá, že zhruba 18 000 subjektů se hlásí k činnosti realitního zprostředkovatele jako k činnosti hlavní (v rámci daňového přiznání). Z toho je zhruba 9 000 fyzických podnikajících osob a 9 000 právnických osob. Jako plátcí daně z přidané hodnoty je registrováno přibližně 920 fyzických podnikajících osob a 4 200 právnických osob.

Limit pro registraci k dani z přidané hodnoty je v současné době na úrovni obratu 1 mil. Kč. Provize realitních kanceláří obvykle začínají na 50 tis. Kč (pokud jde o zprostředkování prodeje). Průměrná provize se odhadem může pohybovat mezi 80 – 100 tis. Kč. Při 12ti transakcích za rok, u kterých bude provize průměrně 83,3 tis. Kč na jednu transakci, vzniká podnikatelskému subjektu povinnost přihlásit se k dani z přidané hodnoty. Z výše uvedených hodnot se dá usuzovat, že větší část realitních kanceláří nevykáže průměrně ani jednu realizovanou zakázku měsíčně, u níž je průměrná výše provize, nebo některé subjekty nepřiznají veškeré realizované transakce.

Řešením výše uvedeného problému může být systém evidence realitních transakcí. Systém by se soustředil na evidenci veškerých transakcí, u kterých dochází k převodu vlastnického práva k nemovitosti, členských práv a povinností v družstvu nebo obchodních podílů v obchodní společnosti v případech, kdy tyto podíly jsou výlučně spjaty s nakládáním s nemovitostí nebo její částí. Byla by vytvořena úzká vazba na evidenci katastru nemovitostí. Součástí evidence by se stal i přehled o provizích realitních kanceláří, které zprostředkovaly prodej, a propojení s registrem inzerovaných nemovitostí včetně nastavení pravidel pro samotnou inzerci.

Přínosy evidence realitních transakcí

- vyšší efektivita kontroly odvodů daně z příjmů u podnikajících fyzických osob a právnických osob,
- vyšší efektivita kontroly registrace subjektů k dani z přidané hodnoty,
- nárůst objemu odvodů u daně z příjmů a DPH do státního rozpočtu,
- evidence osob nabývajících nemovitost i v případech, kdy se tato transakce nezapisuje do katastru nemovitostí,
- zdroj pro shromažďování informací o aktuálních cenách nemovitostí (využití pro daňové účely, oceňování nemovitostí),
- větší možnost kontroly finančních prostředků ve vztahu k zákonu č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

Zavedení tohoto systému do praxe by vyžadovalo jeho precizní vymezení v právních předpisech, vytvoření speciálního databázového systému a ustavení jeho správce, nastavení úzké vazby na již existující registry a další související úkony, které nejsou v rámci tohoto dokumentu dále podrobně analyzovány. Detailní řešení tohoto systému vyžaduje bližší konzultace s příslušnými orgány státní správy, které mají tuto daňovou problematiku v gesci.

6 OSTATNÍ

Katastr

V současné době je připravován návrh zákona o katastru nemovitostí a o změně jiných zákonů (katastrální zákon), v jehož § 4 - Obsah katastru - je nově navrhováno doplnění cenových údajů, údajů pro daňové účely a údajů umožňujících propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru.

Navrhovaná úprava je v zásadě převzata z § 3 dosavadního katastrálního zákona. K požadavku Ministerstva financí bylo doplněno, že katastr obsahuje cenové údaje. Tyto cenové údaje budou vedle bonitovaných půdně ekologických jednotek rozšířeny i o obdobné údaje v zastavěných územích a vedle toho budou vedeny i nové ceny dosažené při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků.

Nová právní úprava by mohla významně přispět k lepší orientaci spotřebitelů v aktuálních tržních cenách nemovitostí, realitním kancelářím může pomoci při stanovení optimální nabídkové ceny, odhadcům nemovitostí při porovnávání nemovitostí a správci daně při vyměřování daňových povinností.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ARK	Asociace realitních kancelářů
BD	Bytové družstvo
CEPI	Conseil européen des Professions immobilières
CK	Cestovní kancelář
CP	Cenné papíry
ČNB	Česká národní banka
ČSN	Česká státní norma
ČSÚ	Český statistický úřad
DDB	Databáze družstevních bytů
DK	Dílčí kvalifikace
DP	Daň z převodu nemovitosti
DPH	Daň z přidané hodnoty
DzP	Daň z příjmů
EU	Evropská unie
FÚ	Finanční úřad
HÚ	Hypoteční úvěr
IPI	L'Institut professionnel des agents immobiliers
IVD	Immobilienverband Deutschland
KN	Katastr nemovitostí
KVKL	Kiinteistövaliutusalan Keskusliitto
LKV	Laillistettu kiinteistövalittaja
LVV	Laillistettu vuokrahuoneistonvalittaja
MF	Ministerstvo financí ČR
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŠMT	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
MV	Ministerstvo vnitra ČR
NHGBS	The National Housing Building Guarantee Scheme
NSK	Národní soustava kvalifikací
NSP	Národní soustava povolání
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars
o.s.ř.	Občanský soudní řád
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
R	Rozhodnutí
RČ	Realitní činnost
RK	Realitní kancelář
RM	Realitní makléř
ŽZ	Živnostenský zákon