

## Stát chce zlepšit reputaci realitních makléřů. Budou muset mít diplom a pojistku

-TEXT- ALŽBĚTA VEJVODOVA

**C**eší nejsou spokojeni s kvalitou služeb realitních kanceláří. Jak ukázal průzkum společnosti Zdravá nemovitost, 77 procent lidí, kteří využili při nákupu nebo prodeji nemovitosti služby realitky, hodnotí jejich úroveň negativně. Makléři jsou podle nich nepoctiví a často uvádějí nepravdivé informace, třeba o technickém stavu nemovitosti.

Změnit by to měl nový zákon o realitním zprostředkování. Ten se na ministerstvu pro místní rozvoj připravuje už od roku 2012. O jeho brzké schválení teď usiluje ministryně v demisi Klára Dostálová. Na konci dubna návrh, do nějž její tým zapracoval dřívější připomínky Legislativní rady vlády, poslala do připomínkového řízení.

Podle zástupců organizací na ochranu spotřebitelů míří snaha ministerstva o stanovení jasných pravidel pro realitní obchody správným směrem. „Věříme, že zejména zavedení podmínek odborné způsobilosti a povinného pojištění povede k odstranění nepoctivých a neprofesionálních realitních makléřů z trhu, což samo o sobě zajistí lepší postavení spotřebitelů,“ říká o návrhu vedoucí právního oddělení spotřebitelského sdružení dTest Lukáš Zelený.

Zatím totiž platí, že jako realitní makléř může pracovat prakticky kdokoliv. Nemusí skládat žádné zkoušky. Stačí mu živnostenský list na volnou živnost, který pořídí za tisíc korun. Tím se Česko řadí do malé skupiny evropských zemí, která vstup makléřů na trh nijak nereguluje. Podobné to je už jen v Rumunsku, Španělsku a Portugalsku.

### Vzdělát a prozkoušet

Návrh ministerstva pro místní rozvoj počítá s tím, že by nově bez omezení mohli prodej nemovitostí zprostředkovávat jen vysokoškoláci s diplomem z práva, stavebnictví, ekonomie, financí nebo marketingu a obchodu. Lidé s nižším vzděláním nebo vysokoškolským diplomem z jiného oboru budou moci v branži zůstat jen v případě, že mají tři roky praxe. Jinak budou potřebovat rekvalifikační kurz. Ten sice existuje už dnes, využívá se ale spíš okrajově. Složit zkoušky není snadné. „Je tam ústní

zkouška a pak ještě praktická zkouška. Je tam část právní, část ekonomická, daně, část věnovaná katastru nemovitostí. Celé to trvá tři hodiny,“ popisuje generální sekretář Asociace realitních kanceláří Jan Borůvka. Ta po svých členech nad rámec platných zákonů už nyní žádá odpovídající vzdělání a certifikaci.

Podle nových pravidel bude realitní makléře čekat také povinná registrace u ministerstva pro místní rozvoj. Vzniknout má veřejný seznam, kde si budou moci zákazníci makléře prověřit. Další novinkou je také povinné pojištění realitních makléřů s pojistným limitem nejméně tři miliony korun. Z toho by měly pojišťovny odškodňovat klienty za chyby makléřů. Může jít například o situace, kdy prostředník nekontroluje, že nabízená nemovitost je v exekuci nebo na ní vázne hypotéka.

Ministerstvo ale plánuje na prodejce domů a bytů uvalit ještě celou řadu dalších povinností. Tak například smlouvu o zprostředkování se svými klienty budou muset vždy uzavírat písemně. Makléř v ní bude muset mimo jiné klientům sdělit výši své provize a uvést veškeré informace o závadách a omezeních, které na nemovitosti zjistil. Ke smlouvě bude povinné přikládat také výpis z katastru nemovitostí ne starší než tři dny a zajistit bude muset i technickou dokumentaci související s nemovitostí.

Jenže právě tato nová povinnost zprostředkovatelům vadí. „Je otázkou, jakým způsobem by měl realitní zprostředkovatel takovou dokumentaci zajišťovat. Sám o sobě

**Špatnou zkušenost s realitou má více než tři čtvrtiny Čechů. Makléři jsou podle nich nepoctiví a lžou. Nový zákon to má změnit. Platit by mohl už příští rok.**

nebude mít například k dokumentaci uložené na stavebním úřadě přístup,“ obává se generální ředitel realitní kanceláře RE/MAX Milan Žák. Ne zodpovězená navíc zůstává i otázka, kdo pořízení dokumentů zaplatí.

### Nerovné podmínky

Největší obavy ale mají makléři z toho, že by se kvůli novým pravidlům mohli dostat do nevýhodného postavení vůči firemním klientům – například developerským společnostem. Hlavní myšlenkou zákona sice je ochránit především spotřebitele, avšak návrh ministerstvo napsalo tak, že dopadá i na vztahy mezi podnikateli. Výjimku po diskuzi s Asociací realitních kanceláří resort připustil jen ve třech oblastech. Tak například zatímco dohodu o výhradním zprostředkování, kterou majitel světuje prodej svého bytu nebo domu exkluzivně jediné realitce, budou moci makléři se spotřebiteli uzavírat maximálně na dobu šesti měsíců. U podnikatelů tento limit neplatí. Kdyby zůstal zachován i tam, zkomplikovalo by to podle asociace například prodej bytů v developerských projektech. Ty totiž realitky obvykle začínají nabízet od chvíle, kdy je projekt teprve na papíře, a svou práci končí v momentě, kdy se prodá poslední byt. To může být i několik let od uzavření smlouvy o zprostředkování mezi realitní kanceláří a developerem.

Další odlišnost, kterou ministerstvo realitkám ve vztahu k firemní klientele nakonec přiznalo, jsou směnky. Zajišťovat tímto způsobem závazky se spotřebiteli návrh zakazuje. U podnikatelů je ale makléři použít mohou. „Právní úprava směnek je formalizovaná a vyžaduje značnou odbornou erudici, již nelze od běžného spotřebitele požadovat. Ale ve vztahu mezi podnikateli není důvod takové omezení stanovit,“ vysvětluje Vároši.

To ale realitním kancelářím nestačí. Bojí se, že i přes ústupky je nový zákon dostane ve vztahu k byznysu do nevýhodného postavení. „Představte si, že realitní kancelář podepíše zprostředkovatelskou smlouvu na prodej bytů Metrostavu. Podle tohoto zákona je pak malá realitní kancelář v pozici odborně způsobilé osoby a Metrostav se svým obrovským právním zázemím v pozici neodborné osoby chráněné tímto zákonem,“ upozorňuje Žák.

Asociace realitních kanceláří věří, že se jí návrh v připomínkovém řízení ještě podaří zmírnit a nastavit v něm ve vztahu realitka-podnikatel co největší rovnost.

Od návrhu zákona se v odborných kruzích také čekalo, že zcela zakáže realitním kancelářím nabízet úschovu peněz v době od podpisu smlouvy do zápisu nového

vlastníka v katastru nemovitostí. Teď se odborníci přou o to, zda se to skutečně dělá. Návrh totiž obsahuje ustanovení, které zakazuje nabízet nebo doporučovat zajištění plnění, tedy zejména úschovu peněz, jinak než prostřednictvím banky, notáře nebo advokáta. Za porušení tohoto paragrafu už ale nestanovuje žádné sankce, a navíc ho někteří právníci vykládají tak, že v rámci smluvní volnosti na přímou žádost klienta realitka peníze na vlastním účtu uschovat může. „Jde pouze o omezení v případě nabízení, případně doporučování zajištění plnění, nikoliv přímo o jeho poskytování,“ míní Lukáš Zelený z dTestu. Svůj názor přitom opírá o důvodovou zprávu, v níž se mimo jiné uvádí, že si zájemce sám musí být vědom případných rizik spojených s přenecháním peněz v úschově u realitního zprostředkovatele.

**Konec realitní úschovy: Makléři, kteří budou nabízet klientům úschovu peněz na účtu realitky, přijdou o živnostenský list, plánuje ministerstvo.**

Ministerstvo svůj návrh ale vykládá jinak. Pokud by realitní zprostředkovatel převzal peníze od klienta do úschovy, porušil by tím zákon. „Klient je pak oprávněn se obrátit na místně příslušný živnostenský úřad s žádostí o prošetření činnosti daného realitního zprostředkovatele,“ vysvětluje Vároši. Ten může makléře vyzvat k nápravě. Když výzvu neuposlechne a bude peníze klientů dál uschovávat na vlastních účtech, může mu pak úřad zrušit živnostenské oprávnění k realitní činnosti.

### Trh se nezmění přes noc

I kdyby se ale podařilo sporná místa rychle vyjasnit a zákon skutečně začal platit už v příštím roce, jak plánuje ministryně Dostálová, jeho efekty se na trhu neprojeví hned. „Zprostředkovatelé mají podle návrhu v zásadě dva roky na to se na nové podmínky připravit a zajistit si zejména potřebnou odbornost. Do tří měsíců by se však měli alespoň pojistit,“ připomíná advokát Ondřej Preuss, zakladatel webu DostupnyAdvokat.cz.

*Připraveno ve spolupráci s měsíčníkem Právní rádce.*