

ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ A O ZMĚNĚ SOUVISEJÍCÍCH ZÁKONŮ (ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ)

zákon č. 39/2020 Sb., ze dne 19. prosince 2019

ve znění:

zák. č. 190/2020 Sb., zák. č. 527/2020 Sb. a zák. č. 249/2021 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje některé podmínky poskytování realitního zprostředkování a některá práva a povinnosti s tím související.

Přehled výkladu:

- I. Předmět úpravy
- II. Realitní trh a realitní obchody
- III. Klíčové aspekty zákona o realitním zprostředkování
- IV. Typologie smluv o realitním zprostředkování
- V. Problematické aspekty zákona o realitním zprostředkování

K § 1

I. Předmět úpravy

Předmětem úpravy zákona o realitním zprostředkování je (i) stanovit některé veřejnoprávní povinnosti realitních zprostředkovatelů a (ii) upravit některá závazková práva a povinnosti mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem. V obou případech (jak uvádí i samotné znění § 1) jde skutečně pouze o částečnou úpravu, nikoliv komplexní zákon.

Z hlediska veřejnoprávních povinností zůstává pro realitní zprostředkovatele primárním předpisem živnostenský zákon. Ustanovením § 24 zák. o realitním zprostředkování pouze došlo k novelizaci živnostenského zákona, a to ve vztahu k realitnímu zprostředkování ve dvou směrech. Za prvé byla zavedena **nová vázaná živnost** [srov. § 19 písm. b) ve

spojení s § 23 živnostenského zákona a především přílohu č. 2 živnostenského zákona] nazvaná jako „Realitní zprostředkování“. Za druhé byla tato **živnost zařazena mezi živnosti, u kterých musí podnikatel zajistit jejich výkon pouze fyzickými osobami splňujícími požadavky odborné způsobilosti, které jsou stanoveny v příloze č. 5 a § 46 živnostenského zákona** (srov. § 7 odst. 6 ve spojení s přílohou č. 5 živnostenského zákona). V § 25 zák. o realitním zprostředkování se stanovují přechodná pravidla.

Z pohledu úpravy závazků mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem je pak klíčové, že smlouva o realitním zprostředkování je zvláštní typ **smlouvy o zprostředkování**. Smlouva o zprostředkování je přitom vymezena jako smlouva, kterou se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli **provizi** (§ 2445 obč. zák.). Za smlouvu o realitním zprostředkování je tak třeba považovat každou smlouvu o zprostředkování, která splňuje tyto dva znaky [srov. definici obsaženou v § 2 písm. c) zák. o realitním zprostředkování]: (i) stranou je realitní zprostředkovatel [viz definici obsaženou v § 2 písm. b) zák. o realitním zprostředkování], a (ii) předmětem zprostředkování je realitní smlouva [viz definici obsaženou v § 2 písm. d) zák. o realitním zprostředkování].

Z pohledu práv a povinností mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem tedy zůstává klíčovou právní úprava v občanském zákoníku, tj. především obecná úprava smlouvy o zprostředkování (§ 2445 a násl. obč. zák.) a v případě, kdy je zájemce **spotřebitelem** (§ 419 obč. zák.), se použijí i obecná ustanovení o spotřebitelských smlouvách obsažená v § 1810 až 1819 obč. zák. V § 9 až 19 zák. o realitním zprostředkování tak zákon upravuje pouze některé dílčí aspekty týkající se závazkových práv – práva a povinnosti mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, včetně některých ustanoveních omezujících obsah nebo způsob uzavření smlouvy o realitním zprostředkování.

Zákon o realitním zprostředkování dále upravuje:

- a) omezení ve vztahu k uzavírání a zprostředkování smluv o úschově (§ 4 zák. o realitním zprostředkování),
- b) podmínky bezúhonnosti realitního zprostředkovatele a dalších osob, které mají vůči realitnímu zprostředkovateli definovaný právní vztah (§ 5 a § 6, § 20 až 22 zák. o realitním zprostředkování), a
- c) povinné pojištění realitního zprostředkovatele (§ 7 a § 8, § 20 až 22 zák. o realitním zprostředkování).

II. Realitní trh a realitní obchody

Důvodová zpráva často při vysvětlení účelu zákona pracuje s pojmy „realitní trh“ a „realitní obchod“. Cílem zákona o realitním zprostředkování je tak podle uvedených dokumentů ochrana účastníka realitního obchodu (zejména spotřebitele) realizovaného za účasti realitního zprostředkovatele. Návrh zákona se dále podle ní „zaměřuje na základní problémové aspekty zprostředkovatelské činnosti na realitním trhu“.

Obdobné vysvětlení je obsaženo také ve Věcném záměru: „Živnostenský zákon vymezuje řadu regulovaných profesí, u nichž je vstup do podnikání podmíněn odborným vzděláním, případně odpovídající praxí v daném či příbuzném oboru. U řady těchto profesí regulovaných živnostenským zákonem, se kterými se spotřebitelé běžně dostávají do styku, však nedochází k operacím s tak velkým objemem peněžních prostředků, jako je tomu právě v realitách. Vzhledem k povaze zboží a služeb, které jsou na realitním trhu

obchodovány, spotřebitelé mnohdy v rámci těchto transakcí přesouvají své celoživotní úspory či podstatnou část svého majetku“ (Věcný záměr, s. 8).

Podle našeho názoru je tak nutné zákon o realitním zprostředkování vykládat především tak, že celý zákon má **regulovat činnost zprostředkovatelů na realitním trhu (při realitních obchodech)**. Tento pojem je tak pro nás základním výkladovým vodítkem při interpretaci některých nejasností plynoucích ze zákona.

Co je však realitním trhem, resp. realitními obchody? To již z Důvodové zprávy ani Věcného záměru neplyne. V obou dokumentech se s těmito pojmy pracuje **v jejich obecném chápání**.

Podle našeho názoru přitom určitě **nelze definovat realitní obchody jako jakékoliv obchody týkající se nemovitostí**. Pod takto široké chápání by totiž spadaly jak převody vlastnického práva k nemovitostem (především na základě kupních smluv) (tzv. *asset deals*), tak převody korporací, které byly založeny výlučně za účelem držení konkrétní nemovitosti (tzv. *share deals*), nájem těchto nemovitostí, ale i např. výstavba, správa (údržba), případně poskytování bankovního financování zajištěné nemovitostmi, ale i např. obchody v rámci cestovního ruchu (tj. zejména provoz hotelů a jiných ubytovacích zařízení), zajišťování zdravotních služeb (ubytování v léčebných zařízeních) nebo zemědělské obchody (pacht zemědělských pozemků). V obchodních vztazích pak mohou být v některých případech považovány za realitní obchody např. i obchody s obytnými loděmi (haustrbóty) či obytnými auty či přívěsy. Takto obecnou definici realitních obchodů je tak nutné podle našeho názoru pro účely výkladu zákona **odmítnout**.

Z Věcného záměru i Důvodové zprávy vyplývá, že realitními obchody zákonodárce rozuměl především **obchody, při nichž dochází k převodu vlastnického práva k nemovité věci**, případně k **převodům družstevního podílu v bytovém družstvu**, které je obecně chápáno jako ekonomická obdoba koupě bytu, neboť s družstevním podílem v bytovém družstvu může být spojeno právo nájmu družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu k družstevnímu bytu (§ 727 ve spojení s § 729 a § 733 z. o. k.).

Dále se ve Věcném záměru odkazuje na vymezení realitní činnosti podle prováděcího nařízení k živnostenskému zákonu, kde se jí rozumí zprostředkování nákupu, prodeje **a pronájmu** nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Srov. bod 58 přílohy č. 4 nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností: „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).“ Tedy kromě výše uvedených převodů také **pronájem nemovité věci**.

Věcný záměr dále ve svém popisu věcného řešení uvádí, že „realitním zprostředkováním se rozumí zprostředkovatelská činnost zprostředkovatele, jejímž účelem je úplatné zprostředkování uzavření: (i) smlouvy o převodu nemovitosti, popř. smlouvy o smlouvě budoucí o převodu nemovitosti, nebo (ii) smlouvy o převodu družstevního podílu, s nímž

je spojeno právo nájmu k nemovitosti či právo na uzavření nájemní smlouvy k nemovitosti, popř. smlouvy o smlouvě budoucí o převodu takového družstevního podílu, nebo (iii) nájemní či podnájemní smlouvy k nemovitosti, popř. smlouvy o smlouvě budoucí nájemní či podnájemní.“ (Věcný záměr, s. 112).

Z definice realitní smlouvy tak vyplývá, že realitními obchody zákonodárce rozuměl **obchody týkající se výlučně úplatného nabytí (spolu)vlastnického práva k nemovité věci nebo úplatného nabytí práva k jejímu užívání (resp. k užívání celé nemovité věci nebo její části, typicky bytu či nebytového prostoru)**, tj. v praxi půjde **především o koupi nebo nájem nemovité věci**. Podle těchto dvou hlavních skupin obchodů jsou navíc i obvykle děleny služby týkající se služeb realitních makléřů nebo realitních serverů (viz např. webové stránky provozované dceřinou společností Asociace realitních kancelářů České republiky: <https://www.realitybezrizik.org/>). Tyto dva nejčastější druhy obchodů pak podle našeho názoru zákonodárce považuje za typické realitní obchody, přičemž za první druh považuje i koupi podílu v bytovém družstvu a za druhý podnájem ze strany nájemce (což je však jen zvláštní druh nájemní smlouvy).

Do jaké míry se určitý obchod podobá (např. směna nebo darování nemovitostí) či vzdaluje (zástava nemovitostí) uvedeným dvěma typům obchodů, pak podle našeho názoru lze argumentovat při posuzování, zda jde o realitní obchod, resp. zda jeho zprostředkování je realitním zprostředkováním.

III. Klíčové aspekty zákona o realitním zprostředkování

Pokud bychom měli shrnout, které zásadní povinnosti či omezení zákon o realitním zprostředkování zavedl, tak lze podle našeho názoru uvést následující:

a) Realitní zprostředkování jako vázaná živnost

Realitní zprostředkování je od účinnosti zákona, tj. od 3. 3. 2020, uvedeno jako jedna z vázaných živností (srov. přílohu č. 2 živnostenského zákona). Vázané živnosti jsou živnostmi ohlašovacími, tj. živnostenské oprávnění vzniká zásadně dnem ohlášení. Podnikatel, který chce získat živnostenské oprávnění na vázanou živnost, musí splnit zvláštní podmínku provozování této živnosti (§ 7 živnostenského zákona), kterou je odborná způsobilost uvedená v příloze č. 2 živnostenského zákona [§ 19 písm. b) živnostenského zákona]. Fyzické osoby musí tuto odbornou způsobilost splňovat samy nebo mohou provozovat živnost prostřednictvím odpovědného zástupce [§ 11 odst. 4 písm. a) živnostenského zákona]. Právnícké osoby musí vždy ustanovit odpovědného zástupce, u kterého prokážou splnění odborné způsobilosti [§ 11 odst. 4 písm. b) živnostenského zákona]. Pro realitní zprostředkovatele je tedy nově vyžadována odborná způsobilost – v zásadě se tedy vyžaduje buď magisterský vysokoškolský titul v oblasti práva, ekonomie nebo stavebnictví, nebo praxe doplněná jiným vzděláním.

Realitní zprostředkování je dále živností podle § 7 odst. 6 živnostenského zákona. Tyto živnosti tak musí být fakticky vykonávány (tj. ve vztahu k zákazníkům musí danou službu či zboží fakticky poskytovat) pouze fyzickými osobami, které splňují požadavky uvedené v příloze č. 5 živnostenského zákona. Z pohledu živnostenského zákona je zcela nerozhodné, zda daná osoba je členem statutárního orgánu podnikatele (právnícké osoby), zaměstnancem, spolupracujícím podnikatelem (tzv. OSVČ) či nemá s podnikatelem žádný smluvní vztah – pokud fakticky poskytuje služby spadající do obsahu dané živnosti, musí splňovat požadavky podle přílohy č. 5 živnostenského

zákona. Vedle toho musí podnikatel vést evidenci o těchto osobách a uchovávat kopie dokladů prokazujících jejich odbornou způsobilost minimálně 3 roky ode dne ukončení výkonu činností těmito osobami.

b) Povinné pojištění realitních zprostředkovatelů

Ustanovení § 7 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování zavádí pro každého realitního zprostředkovatele povinné pojištění povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování. Podle § 7 odst. 1 a 2 zák. o realitním zprostředkování má realitní zprostředkovatel povinnost být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování (§ 2861 obč. zák.) alespoň v rozsahu stanoveném § 7 odst. 1 a 2 zák. o realitním zprostředkování, tj. příslušná pojistná smlouva musí splňovat všechny tyto parametry: (i) limit pojistného plnění (srov. § 2813, § 2814 a § 2865 obč. zák.) musí být sjednán realitním zprostředkovatelem ve výši nejméně 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost (v určitých případech 875 000 Kč – srov. § 7 odst. 5 zák. o realitním zprostředkování), (ii) limit pojistného plnění (srov. § 2813, § 2814 a § 2865 obč. zák.) musí být sjednán realitním zprostředkovatelem ve výši nejméně 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce (v určitých případech 1 750 000 Kč – srov. § 7 odst. 5 zák. o realitním zprostředkování); (iii) pojistná smlouva musí být uzavřena s pojistitelem, který je podle zákona o pojišťovnictví oprávněn provozovat toto pojištění na území České republiky; a (iv) spoluúčast realitního zprostředkovatele (srov. § 2815 obč. zák.) nesmí překročit 5 000 Kč ani 1 % z výše pojistného plnění (což je z povahy věci splněno i tím, že žádná spoluúčast není sjednána).

Povinnost být pojištěn podle § 7 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování trvá po celou dobu výkonu činnosti realitního zprostředkování. Podle našeho názoru tedy tato povinnost vzniká okamžikem, kdy realitní zprostředkovatel začne reálně vykonávat danou činnost (tj. zatím neuzavírá žádné smlouvy o realitním zprostředkování). Doklad o získání pojištění není podmínkou pro vznik živnostenského oprávnění. Samotné získání příslušného povolení, tj. živnostenského oprávnění na vázanou živnost „realitní zprostředkování“ (viz komentář k § 24), není pro vznik této povinnosti relevantní. Jinými slovy, pokud určitá osoba získá toto povolení, ale činnost realitního zprostředkovatele fakticky neprovozuje, nemusí být pojištěna podle § 7 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování. To samé platí, pokud určitá osoba přestane fakticky provozovat činnost realitního zprostředkovatele. V ten okamžik (do zrušení živnostenského oprávnění, zániku dané osoby nebo znovuzahájení dané činnosti) přestává být povinná být pojištěna podle § 7 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování.

Podle § 7 odst. 4 zák. o realitním zprostředkování má realitní zprostředkovatel povinnost: a) předložit Ministerstvu pro místní rozvoj smlouvu o pojištění, a to v originále (tj. stejnopis nebo úředně ověřenou kopii), přičemž tuto povinnost musí splnit do 10 pracovních dnů ode dne jejího uzavření; b) předložit Ministerstvu pro místní rozvoj dodatek ke smlouvě o pojištění, pokud má vliv na změnu limitu pojistného plnění nebo výše sjednané spoluúčasti (tj. vliv na parametry, které musí daná smlouva splňovat podle § 7 odst. 1 a 2 zák. o realitním zprostředkování), a to v originále (tj. stejnopis nebo úředně ověřenou kopii), přičemž tuto povinnost musí splnit do 10 pracovních dnů ode dne jejího uzavření, a c) informovat Ministerstvo pro místní rozvoj o výpovědi smlouvy o pojištění nebo odstoupení od smlouvy o pojištění, resp. o jakémkoliv jiném ukončení dané smlouvy, přičemž tuto povinnost musí splnit do 10 pracovních dnů ode

dne, kdy danému právnímu jednání došlo. Vedle toho však platí, že zájemce, tj. osoba, která uzavřela s realitním zprostředkovatelem smlouvu o realitním zprostředkování [viz komentář k § 2 písm. c)], má právo vyžádat si předložení pojistky potvrzující uzavření pojistné smlouvy podle § 7 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování.

Zákon o realitním zprostředkování dále stanoví, že porušení jakékoliv povinnosti ve vztahu k povinnému pojištění realitních zprostředkovatelů je přestupkem a je možné uložit za něj pokutu. Kontrolní působnost náleží Ministerstvu pro místní rozvoj.

c) **Bezúhonnost realitních zprostředkovatelů a spolupracujících osob**

Samotný zákon o realitním zprostředkování v § 5 odst. 1 odkazuje na směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. 5. 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES. Z pohledu této směrnice je totiž realitní zprostředkovatel ve vztahu ke zprostředkování nájemních smluv povinnou osobou pouze, pokud zprostředkovává nájemní smlouvy, podle kterých má být placen měsíční nájem alespoň ve výši 10 000 EUR [viz také § 2 odst. 1 písm. d) bod 2 zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu].

Ve vztahu k bezúhonnosti povinných osob přitom výše uvedená směrnice stanovuje v čl. 47 odst. 3, že členské státy musí přijmout „opatření, která by zabránila odsouzeným pachatelům relevantních trestných činů nebo jejich společníkům zastávat řídicí funkci v povinných osobách uvedených v čl. 2 odst. 1 bodě 3 písm. a), b) a d) nebo být jejich skutečnými majiteli“.

Zákonodárce tyto povinnosti podle našeho názoru splnil, když povinnost bezúhonnosti vztáhl na veškeré realitní zprostředkovatele, resp. na (i) realitní zprostředkovatele (ii) fyzické osoby, které jsou členy statutárních orgánů realitního zprostředkovatele, zástupce členů statutárních orgánů realitního zprostředkovatele nebo osobami v obdobném postavení a (iii) skutečného majitele realitního zprostředkovatele (§ 5 odst. 2 zák. o realitním zprostředkování).

Samotná podmínka bezúhonnosti vyplývá již z § 6 odst. 1 písm. b) živnostenského zákona. Zatímco ale § 6 odst. 2 živnostenského zákona stanoví, že za bezúhonnou se „nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchaný v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena“, v § 5 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování se za bezúhonnou „nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena“. Obecná podmínka bezúhonnosti je podle živnostenského zákona vyloučena pouze tehdy, pokud určitá osoba spáchala (i) úmyslný trestný čin a zároveň (ii) v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje. Podmínka bezúhonnosti v zákoně je přísnější, protože její splnění je vyloučeno vždy, když určitá osoba spáchala (i) jakýkoliv úmyslný trestný čin nebo (ii) nedbalostní trestný čin v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování. Je však sporné, zda takové vymezení bezúhonnosti je ústavně konformní, a to především z pohledu čl. 26 Listiny.

Obecní živnostenské úřady mají oprávnění kontrolovat dodržování povinnosti realitních zprostředkovatelů ve vztahu k bezúhonnosti. Samotnou bezúhonnost realitního zprostředkovatele a osob podle § 5 odst. 2 zák. o realitním zprostředkování realitní zprostředkovatel nemusí prokazovat pro získání živnostenského oprávnění, neboť při ohlašování živnosti se zkoumá pouze bezúhonnost realitního zprostředkovatele a odpovědného zástupce (§ 11 živnostenského zákona) a navíc pouze bezúhonnost ve smyslu § 6 živnostenského zákona (srov. § 46 a § 47 živnostenského zákona). Samotné porušení povinnosti prokázat bezúhonnost příslušných osob není přestupkem, a to ani dané fyzické osoby ani realitního zprostředkovatele (viz § 21 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování). Dokonce není ani přestupkem, pokud realitní zprostředkovatel nezajistí, že fyzická osoba uvedená v § 5 odst. 2 zák. o realitním zprostředkování je bezúhonnou, případně tuto osobu neodvolá podle § 5 odst. 4 nebo 5 zák. o realitním zprostředkování (viz § 21 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování). Jediným dopadem nesplnění těchto předpokladů je zrušení živnostenského oprávnění podle § 20 odst. 4 zák. o realitním zprostředkování.

d) Omezení ve vztahu k úschovám

Podle § 4 zák. o realitním zprostředkování platí následující omezení ve vztahu k úschovám nabízeným, poskytovaným nebo zprostředkovaným realitním zprostředkovatelem: (i) v rámci zprostředkované záležitosti není realitní zprostředkovatel oprávněn nabízet úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, (ii) v rámci zprostředkované záležitosti je realitní zprostředkovatel oprávněn poskytovat úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy pouze, pokud jsou splněny veškeré podmínky podle § 4 odst. 2 až 5 zák. o realitním zprostředkování.

Příslušnost ve vztahu ke kontrole povinností podle § 4 zák. o realitním zprostředkování mají obecní živnostenské úřady. Porušení jakékoli povinnosti podle § 4 zák. o realitním zprostředkování je přestupkem.

e) Omezení ve vztahu ke smlouvám o realitním zprostředkování

Podle § 9 až 19 zák. o realitním zprostředkování platí následující klíčová omezení týkající se smluv o realitním zprostředkování:

- i) smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu (§ 9 odst. 2 zák. o realitním zprostředkování),
- ii) smlouva o realitním zprostředkování zásadně musí obsahovat (A) označení předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, (B) výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení, je-li realitní smlouva úplatná, a (C) výši provize, nebo způsob jejího určení (§ 10 zák. o realitním zprostředkování),
- iii) ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy (§ 14 zák. o realitním zprostředkování), a zároveň smlouva o realitním zprostředkování nesmí být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva (§ 15 zák. o realitním zprostředkování). Jinými slovy, zájemce (spotřebitel) nemůže být vůči realitnímu zprostředkovateli povinen uzavřít realitní smlouvu, tj. nemůže být povinen platit smluvní pokutu za porušení této povinnosti, a to ani pokud je označeno jako „nevratná záloha“ nebo „blokační či rezervační depozit“, a to ani ve formě trojstranné rezervační smlouvy;
- iv) ke splnění nebo zajištění splnění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, který je spotřebitelem, nelze použít směnku nebo šek (§ 16 zák. o realitním zprostředkování).

Zákon o realitním zprostředkování dále obsahuje (i) zvláštní úpravu informačních povinností realitního zprostředkovatele vůči zájemci (§ 11 a § 12 zák. o realitním zprostředkování), (ii) zvláštní úpravu práva na provizi (§ 19 zák. o realitním zprostředkování), (iii) pravidla pro výhradní realitní zastoupení (§ 17 zák. o realitním zprostředkování) a (iv) omezení pro výpovědní dobu ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené se spotřebitelem na dobu neurčitou (§ 18 zák. o realitním zprostředkování).

IV. Typologie smluv o realitním zprostředkování

Podle našeho názoru je vhodné pro výklad zákona si nejdříve představit základní typy smluv o realitním zprostředkování, protože na tomto rozdělení teprve lze pochopit, proč některá ustanovení nelze aplikovat na veškeré smlouvy o realitním zprostředkování (blíže viz komentář k § 10). Při určitém zjednodušení lze tak podle našeho názoru rozdělit z hlediska obsahu smlouvy o realitním zprostředkování na tyto základní (typové) druhy:

- a) smlouva o realitním zprostředkování **na prodej nemovité věci s prodávajícím**
Obsahem takové smlouvy je povinnost realitního zprostředkovatele za úplaty zprostředkovat uzavření kupní smlouvy mezi zájemcem jako prodávajícím a třetí osobou jako kupujícím. Zájemce tak má v takovém případě zájem prodat určitou nemovitou věc a uzavírá s realitním zprostředkovatelem smlouvu za účelem zprostředkování takového prodeje. Zájemce je tak zásadně vlastníkem nemovité věci. Nepřímým předmětem zprostředkovávané realitní smlouvy je tak **nemovitá věc známá v okamžiku uzavření smlouvy o realitním zprostředkování**.
- b) smlouva o realitním zprostředkování **na nájem (části) nemovité věci s pronajímatelem**
Obsahem takové smlouvy je povinnost realitního zprostředkovatele za úplaty zprostředkovat uzavření nájemní smlouvy mezi zájemcem jako pronajímatelem a třetí osobou jako nájemcem. Zájemce tak má v takovém případě zájem pronajmout **určitou nemovitou věc** a uzavírá s realitním zprostředkovatelem smlouvu za účelem zprostředkování uzavření takové nájemní smlouvy. Zájemce tak zásadně je vlastníkem nemovité věci. Nepřímým předmětem zprostředkovávané realitní smlouvy je tak **konkrétní nemovitá věc (její část) známá v okamžiku uzavření smlouvy o realitním zprostředkování**.
- c) dvoustranná a trojstranná **rezervační smlouva**
Za dvoustranné rezervační smlouvy lze označit smlouvy, které uzavře realitní zprostředkovatel s (novým) zájemcem v návaznosti na již uzavřenou smlouvu o realitním zprostředkování s jiným (původním) zájemcem [typicky smlouvy o realitním zprostředkování uvedené pod body a) a b) výše].
Za trojstranné rezervační smlouvy označujeme smlouvy, které uzavře realitní zprostředkovatel s (novým) zájemcem v návaznosti na již uzavřenou smlouvu o realitním zprostředkování s jiným (původním) zájemcem [typicky smlouvy o realitním zprostředkování uvedené pod body a) a b) výše]. S tím rozdílem, že navíc kombinují na jedné straně smlouvu o smlouvě budoucí (mezi původním zájemcem a novým zájemcem) a smlouvu o realitním zprostředkování (mezi realitním zprostředkovatelem a novým zájemcem).

Obsahem takové smlouvy je v obou případech povinnost realitního zprostředkovatele za úplaty zprostředkovat uzavření realitní smlouvy mezi zájemcem jako kupujícím či