



Gaudens

EBOOK

ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ V REALITNÍ PRAXI





eBook ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ v realitní praxi ©

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 1.7.2021.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů, a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



eBook ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ v realitní praxi

1. Zákon o realitním zprostředkování (str. 5)

- Koho se zákon týká (str. 5)
- Vzdělání, praxe, zkouška (str. 6)
- Jaká činnost pod ZRZ nespadá (str. 8)
- Jaká činnost pod ZRZ spadá (str. 8)
- Úschovy (str. 9)
- Realitní zprostředkovatel a právo (str. 11)
- Bezúhonnost (str. 12)
- Pojištění (str. 13)
- Zprostředkovatelská smlouva (str. 14)
- Předávání výpisu z listu vlastnictví (str. 16)
- Informační povinnost (str. 16)
- Zakázaná a neplatná smluvní ujednání (str. 19)
- Exkluzivní smlouva (str. 20)
- Provize za zprostředkování (str. 21)
- Rezervační smlouva (str. 21)
- Kontrola (str. 22)
- Realitní zprostředkovatel a termíny (str. 22)
- Účinnost zákona (str. 22)
- Novelizace realitního zákona (str.23)
- Paragrafové znění realitního zákona (str. 25)

2. Doplnující informace (str. 39)

- Evidence skutečných majitelů a povinnosti zprostředkovatele (str. 39)
- Odpovědnost zprostředkovatele za vadnou smlouvu (str. 43)



- Odpovědnost zprostředkovatele za pravdivost sdělovaných informací (str. 44)

3. Příprava obchodního případu (str. 45)

- Kvalifikované informace (str. 47)
- Základní veřejné seznamy (str. 47)
- Katastr nemovitostí (str. 49)
- Doplnující a další užitečné zdroje informací k nemovitostem (str. 55)
- Doplnující a další užitečné zdroje informací k osobám (str. 56)
- Další povinnosti realitního zprostředkovatele (str. 58)

4. Kupní smlouva (str. 58)

- Základní úprava (str. 58)
- Vedlejší ujednání ke kupní smlouvě (str. 60)
- Předkupní práva (str. 61)
- Rodinná domácnost (str. 61)
- Zákaz zcizení nebo zatížení (str. 62)
- Nabytí od nevlastníka (str. 64)
- Specifikace předmětu prodeje (str. 65)
- Stará a nová bytová jednotka (str. 68)
- Garážové stání v bytovém domě (str. 70)
- Povinnosti strany prodávající (str. 72)
- Povinnosti strany kupující (str. 73)
- Předání předmětu prodeje (str. 73)
- Vybrané otázky související s převodem vlastnického práva (str. 74)
- Odpovědnost za vady (str. 75)
- Vybraná vedlejší ujednání při kupní smlouvě (str. 78)



ZÁKON č. 39/2020 Sb., O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Koho se realitní zákon týká?

Všech, kteří chtějí působit (podnikat) v realitách, ať již se jedná o:

- samostatné podnikatele, fyzické osoby
- realitní spolupracovníky a realitní zaměstnance (včetně DPP, DPČ) těchto podnikatelů
- společnosti (dříve sdružení) podnikatelů
- obchodní korporace a družstva (obecně právnické osoby)
- a jejich realitní spolupracovníky či realitní zaměstnance
- včetně všech forem franšízy či multi-levelového uspořádání

Tedy nejen vlastní „RK“, ale i všechny aktivně zúčastněné osoby (bez ohledu na smlouvu či vztah) a/nebo dělbu práce/činností, např. - specialista na jednání s klienty či zájemci; - zajišťuje prohlídky nemovitostí; - vytváří a uzavírá smluvní dokumentaci; - asistuje u předávání nemovitostí a převodu médií, aj.

Legenda:

Termínem či zkratkou „RK“ (Realitní kancelář) budeme dále označovat všechny podnikatelské subjekty (profesionály), které v businessu zprostředkování nemovitostí působí, tj. od jednohlavých OSVČ (FO podnikatele) přes spolupracovníky či zaměstnance až po právnické osoby (od klasických s.r.o. až třeba po evropskou akciovou společnost).

Opravdu všech?

Existuje výjimka (na to již jsme v ČR zvyklí) a sice, pokud by se nejednalo o zprostředkování realitního obchodu pro třetí osobu (jiný subjekt), ale nákup/prodej či nájem/pacht vlastních nemovitostí (např. developři, fondy či prostě „RK“, které mají nemovitosti jako zboží).

Pozn.: pokud „RK“ takto prodává nemovitost ze svých zásob (skladu zboží), tj. v rámci své podnikatelské činnosti, týká se tohoto prodeje i všechna ustanovení o prodeji zboží v obchodě (jako housky na krámě), tj. i zákonná záruka. Jako druhá strana může vystupovat FO či PO, která kupuje tyto nemovitosti za jiným účelem než pro podnikání s nimi.