

PODNIKÁNÍ MAKLÉŘŮ SE ZPŘÍŠŇUJE. MUSÍ MÍT POJIŠTĚNÍ A NOVÉ SMLOUVY

OD ÚNORA SE REALITNÍ TRH BUDE ŘÍDIT NOVÝMI PRAVIDLY. ZPROSTŘEDKOVATELÉ SE UŽ NEOBEJDOU BEZ ODBORNÉHO VZDĚLÁNÍ, PRAXE ČI ZKOUŠEK.

Jana Rosůlková
jana.rosulkova@economia.cz



15
tisíc

podnikatelů se v Česku hlásí k výkonu realitní činnosti. V současné době jde o živnost volnou, u které stačí splnit obecné podmínky, jako je například bezúhonnost. Nový zákon stanoví i požadavek na odbornost.

Realitní makléři se připravují na nová pravidla svého podnikání. Od února se musí řídit novým zákonem o realitních zprostředkovatelích, který zpřísňuje podmínky pro všechny, kdo za peníze nabízejí zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti. „Chceme dát trhu jasnější pravidla a chránit zájmy občanů, kteří do nemovitosti investují své úspory,“ říká ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová (za ANO).

Zákon věnovaný přímo makléřům dosud chyběl, což umožňovalo neseriózní jednání některých z nich, zejména podávání nepřesných informací. Dnes může být makléřem kdokoli, stačí splnit obecné podmínky, jako je bezúhonnost. Od února půjde o vázanou živnost s názvem „realitní zprostředkování“ a od makléřů se budou vyžadovat odborné znalosti.

Znamená to, že podnikatel musí mít právnické či ekonomické vysokoškolské vzdělání zaměřené na finance, obchod nebo stavebnictví. Pokud mu vysoká škola chybí a má jen vyšší odbornou nebo střední školu s maturitou, musí nově doložit, že se tři roky pohybuje v oboru.

„V případě, že nemá ani takové vzdělání, musí si kvalifikaci doplnit například složením realitní zkoušky,“ říká advokát Tomáš Philippi, který se podílel na přípravě zákona. Kurzy pro makléře zakončené zkouškou nabízí Asociace realitních kanceláří či osoby, které mají od státu akreditaci.

Změna dopadne nejen na ty, kteří se do podnikání teprve chtějí pustit, ale i na stávající makléře. „Všichni, kdo poskytovali realitní služby a hodlají v tom pokračovat, musí ohlásit živnostenskému úřadu novou živnost a dodat i doklady o odbornosti,“ upozorňuje Philippi. Mají na to čas do července. „Pokud to neudělají, oprávnění jim zaniká,“ doplňuje.

Oficiální odhad, kolika živnostníků se může doplnění vzdělání týkat, není. Podle Realitní komory, která je jednou z organizací, jež v Česku makléře sdružují, se řadě lidí práce za nových podmínek nevyplatí. „Očekáváme, že počet podnikatelů spadne až o dvě třetiny, ze současných patnácti tisíc na pět,“ uvádí viceprezident komory Jiří Macháč.

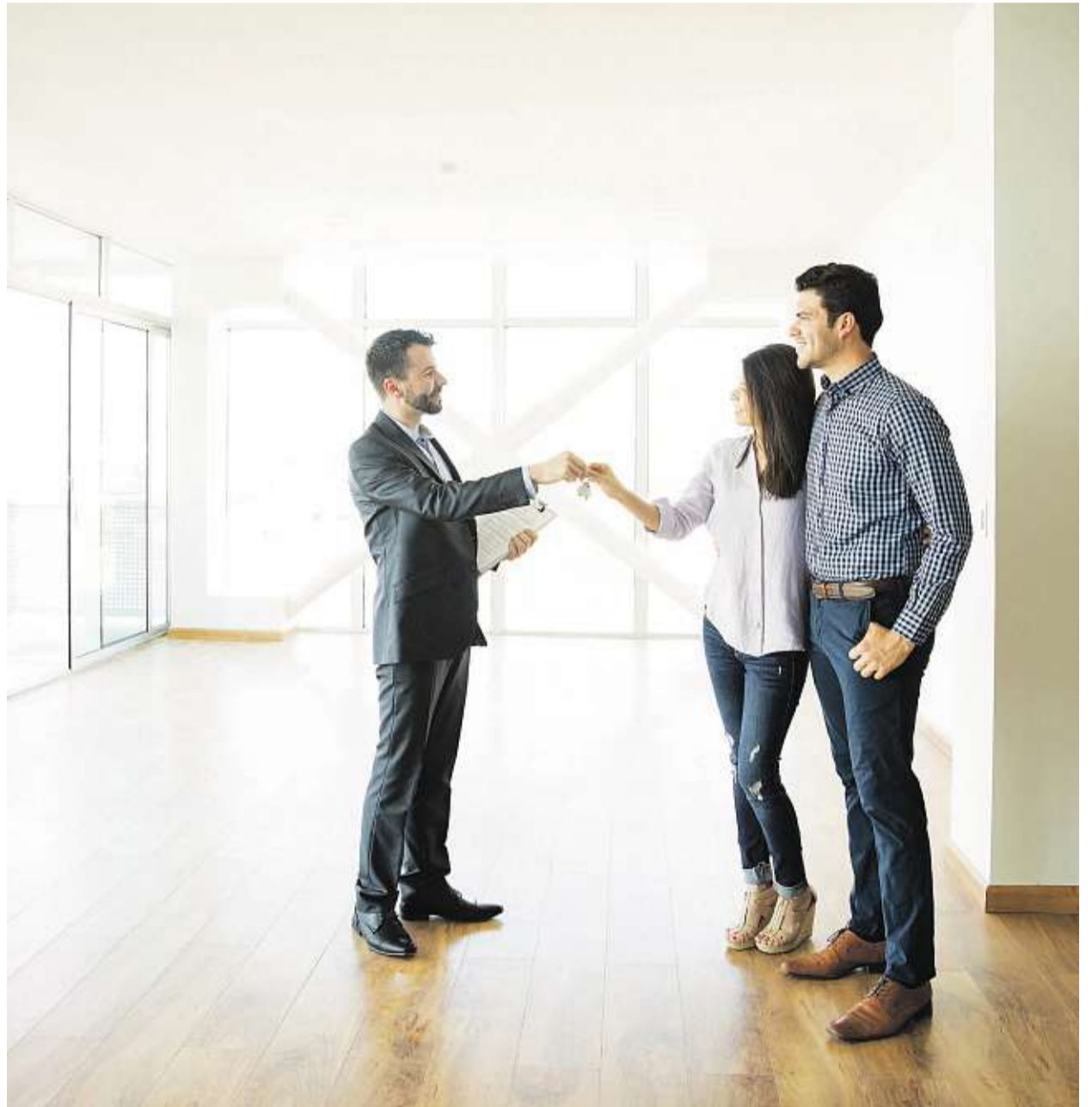
Zákon zavádí i další požadavky, především povinné pojištění. Dosud záleželo na podnikateli, zda si ho sjedná, nebo ne. Makléři mají do konce dubna čas uzavřít pojištění pro případ, že by klientovi museli hradit újmu, kterou mu způsobí. Jinak jim hrozí pokuta až milion korun. Pojišťovny už teď evidují poptávku o uzavření pojistky. „S blížící se účinností zákona zájem narůstá,“ potvrzuje mluvčí ČSOB Pojišťovny Petr Milata.

Pojistka kryje škody, k nimž může dojít, pokud zprostředkovatel udělá něco nesprávně nebo něco opomene. „Může jít o škodu na majetku, kdy pracovník realitní kanceláře například při prohlídce prodávané nemovitosti nezavře okna a kvůli tomu do nemovitosti zateče a voda poškodí dřevěné podlahy,“ uvádí tiskový mluvčí Allianz pojišťovny Václav Bálek. Na škody způsobené úmyslně ani na zpronevření peněz klienta se pojištění nevztahuje.

Zákon stanoví i to, jaký musí být limit pojistného plnění. Ten má být nejméně ve výši 1 750 000 korun na jednu pojistnou událost. Zaměstnanci realitky se pojišťovat nemusí, naopak makléři, kteří jsou osobami samostatně výdělečně činnými, ano.

Ohlásit novou živnost
Nový zákon o makléřích výrazně zpřísňuje podmínky pro jejich podnikání.

Foto: Shutterstock



Uzavření pojistky musí realitní zprostředkovatelé doložit ministerstvu pro místní rozvoj. Právě ministerstvo bude společně s živnostenskými úřady kontrolovat dodržování všech jejich povinností.

Kvůli zákonu musí realitky změnit i znění veškerých smluv. „Doplňují se například informace o výpovědní době smlouvy o realitním zprostředkování, pokud by ji chtěl klient ukončit předčasně,“ říká mluvčí Quantum Reality Daniel Pech.

Do smluv se doplňuje i výše provize nebo způsob jejího výpočtu tak, aby zákazník dopředu věděl, jaká částka makléři náleží. Ten má na odměnu nárok až po prodeji nemovitosti. Výjimečně může být provize splatná dříve.

Pro klienty pak ministerstvo chystá veřejný seznam makléřů. „Vyvěšený bude na internetových stránkách ministerstva ve zjednodušené a přehledné podobě,“

uvádí mluvčí úřadu Vilém Fršek. Dostupná bude informace o pojištění a o tom, kdo splnil kvalifikační podmínky.

Jasná pravidla dostala i úschova peněz na pořízení nemovitosti. Makléři už nesmí její poskytování aktivně nabízet. „Nemohou se tedy jako dosud rovnou uvádět do návrhů smluv jako schovatelé a nutit svoji úschovu smluvními stranám,“ uvádí Philippi. Navíc zákon výslovně říká, že do úschovy nemůže zprostředkovatel přijmout peníze v hotovosti.

Úschovu může zařídit u banky, advokáta či notáře nebo ji sám poskytnout, ale pouze na základě žádosti klienta. „Musí být písemná a na samostatné listině. Nemůže být součástí smlouvy o realitním zprostředkování,“ doplňuje advokát. Za porušení těchto pravidel může makléř dostat od živnostenského úřadu pokutu až půl milionu korun.

SOUD SE ZASTAL STÁTŮ. ODTEĚ MOHOU DOSTAT ODŠKODNĚNÍ ZA KARTEL

Marc Müller
partner bpv Braun Partners



Evropský soudní dvůr otevřel cestu k tomu, aby země Evropské unie mohly žádat odškodnění za kartelové dohody. Rozhodl, že mohou žádat i poškození, kteří nejsou přímými účastníky zmanipulovaného trhu, nenakupují na něm ani na něj nedodávají výrobky či služby.

V případě, který řešil, šlo o státní agenturu poskytující dotaci. Pro firmy zapojené do kartelu může mít dalekosáhlé finanční důsledky. Státním pokladnám může naopak přinést peníze navíc.

Případ se týká rozhodnutí, jímž Evropská komise uložila v roce 2007 pokuty několika výrobcům výtahů, mezi něž patřily Otis, Schindler, Kone a Thyssen-Krupp. Kartelová dohoda mezi nimi podle komise trvala téměř 10 let. Spolkový stát Horní Rakousko následně v roce 2010 požadoval na účastnících kartelu náhradu škody.

Úřady, které poskytují dotace, mohou žádat náhradu škody, pokud prokážou, že v důsledku kartelu poskytl více peněz, které by jinak mohli využít na lukrativnější investice.

Při poskytování zvýhodněných stavebních úvěrů na podporu bytové výstavby kvůli nelegální dohodě výrobců výtahů zaplatil víc, než by musel, kdyby kartel neexistoval. Šlo zhruba o 20 milionů eur. Kartelové ceny výtahů tehdy zvedly stavební náklady na vyšší úroveň, než jaká by panovala na trhu nepokřiveném dohodou výrobců. Tyto stavební náklady tvořily základ pro výpočet výše půjček.

Rakouský soud se následně obrátil na evropský soudní dvůr s dotazem, zda má podle Smlouvy o fungování Evropské unie stát nárok na náhradu škody, ačkoli se na trhu s výtahy nepodílel. Až do tohoto rozsudku soudy přiznávaly nároky na náhradu škody pouze těm, kdo na zmanipulovaném trhu nakupovali nebo podnikali.

Evropský soudní dvůr na otázku rakouských kolegů odpověděl kladně a vykládá příslušné ustanovení smlouvy o fungování unie mnohem širěji, než bylo dosud zvykem. Možnost žádat náhradu škody způsobené kartelovými dohodami by podle něj byla nepřiměřeně omezená, pokud by o ni mohli žádat pouze účastníci

trhu, a zkrátka by přišly jiné osoby nebo instituce, kterým kartel způsobil ztráty.

Stanovisko Soudního dvora EU je závazné pro soudy všech členských zemí unie. Úřady, které poskytují dotace, tak mohou žádat náhradu škody, pokud prokážou, že v důsledku kartelu poskytl více peněz, které by jinak mohly využít na lukrativnější investice. Cílem rozhodnutí evropského soudního dvora je zvýšit náklady pro účastníky kartelové dohody. Má tedy od nelegálních dohod odrazovat.

V případě zmíněného výtahového kartelu teď rakouský soud posuzuje, zda Horní Rakousko prokáže, že mělo možnost peníze využít výhodněji, a jaká mu vznikla škoda, jejíž byl kartel příčinou.

Ať už se nově otevřená možnost skutečně uplatní, nebo ne, znamená pro účastníky dohod novou hrozbu. Už se nebudou muset obávat pouze pokut a přímých nároků na náhradu škody, například od zákazníků, ale také nároků na náhradu škody kvůli nadměrným výdajům na dotace. Může jít až o mnohamilionové částky.