



PREZENTACE

Realitní zprostředkování

STRUČNÝ VÝKLAD ZÁKONA č. 39/2020 Sb.



Zákon o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb.

NEZNALOST ZÁKONA (PRÁVA) NEOMLOUVÁ !!

Zákon o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. má celkem 4 části , nás bude kolegové zajímat v této prezentaci jen část první tohoto zákona (ostatní části si nastudujte)

Část první z.č. 39/2020 Sb. obsahuje pouze 23 paragrafových znění a z těchto nás budou zajímat zejména §§ 3, 9, 10, 11, 12, 17, 19 , tedy jen 7 paragrafů, které je však kolegové důležité velmi dobře znát a ve vaší praxi správně aplikovat!



PROCESNÍ POSTUP REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE § 3 odst.2 písm. a) až g) z.č. 39/2020 Sb.

Kolegové, § 3 odst. 2 písm. a) až g) z.č. 39/2020 Sb. je jeden z důležitých paragrafů tohoto zákona, který vám stanovuje, jaký by měl být váš zákonný a procesní postup při realitním zprostředkování.

Prosím, pečlivě si tento paragraf nastudujte a aplikujte ve vaší realitní praxi ! Tento paragraf si dále ještě v další části prezentace rozebereme.

Co se rozumí procesním postupem realitního zprostředkovatele ?

Ve vaší realitní praxi se tím rozumí postup realitního zprostředkovatele podle § 3 odst. 2 z.č. 39/2020 Sb., který “zpravidla” zahrnuje :

- a) poskytnutí inzertní služby
- b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny
- c) zpracování marketingu nemovité věci
- d) zajištění prohlídky nemovité věci
- e) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí
- f) zprostředkování poskytnutí právních služeb
- g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy

Jaký význam má slovo zpravidla ?

Pokud si, kolegové, pozorně přečtete § 3 odst. 2 alinea první z.č. 39/2020 Sb., tak je zde uvedeno slovní spojení “ Realitní zprostředkování zahrnuje zpravidla “ . Slovo zpravidla má v tomto textu význam “ obvykle “, tzn. nikoliv pokaždé.

Znamená to tedy, že né vždy realitní zprostředkovatel musí splnit všechny povinnosti uvedení v § 3 odst. 2 písm. a) až g). Bude se jednat jen o ty úkony, na kterém se realitní zprostředkovatel se svým klientem dohodne. **Ale pozor, v další části prezentace si řekneme, jaké úkony z § 3 odst. 2 musí realitní zprostředkovatel vždy provést , aby splnil své povinnosti vyplývající z dalších paragrafů zákona !**



POZOR ! Jaké úkony ale musí realitní zprostředkovatel vždy provést, aby splnil jeho další povinnosti vyplývající ze zákona ?

Proto, aby realitní zprostředkovatel splnil vůči svému zájemci tzv. informační povinnost ve smyslu § 11 a 12 z.č. 39/2020 Sb., měl by prakticky provést z § 3 odst. 2 vždy tyto úkony :

d) zajištění prohlídky nemovité věci

b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny (kde zjistí právní vady nemovitosti a zejména vady staveb)

c) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí

Smlouva o realitním zprostředkování

§ 9 z.č. 39/2020 Sb.

Realitní zprostředkovatel poskytuje realitní zprostředkování na základě smlouvy o realitním zprostředkování. Je tedy jasné, že bez takové smlouvy nelze realitní zprostředkování provádět !!


V § 9 odst. 2 je uvedeno, že Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje **písemnou formu**. Avšak námitku neplatnosti pro nedostatek formy může vznést pouze zájemce.

Znamená to, že pokud by realitní zprostředkovatel měl se zájemcem uzavřenu smlouvu o realitním zprostředkování **jen v ústní formě**, neznamená to, že by taková smlouva byla absolutně neplatná. V tomto případě jde o tzv. relativní neplatnost a je jen na vašem zájemci, zda na tuto formu smlouvy o realitním zprostředkování přistoupí či nikoliv.

Náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování § 10 z.č. 39/2020 Sb.


Jaké údaje musí obsahovat smlouva o realitním zprostředkování, aby byla platná?

- a) **označení předmětu převodu**, nebo předmětu užívání nebo požívání
- b) **výši kupní ceny**, nájemného nebo jiné úplaty popř. způsob jejich určení, je-li realitní smlouva úplatná
- c) **výši provize**, nebo způsob jejího určení



Informační povinnost - poskytnutí listu vlastnictví zájemci o nabytí práva § 11 z.č. 39/2020 Sb. - **právní vady staveb** (věcná břemena, exekuce, zástavní právo, právo stavby, předkupní právo, poznámka spornosti)

Realitní zprostředkovatel předá zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci (týká se to i nájemního práva) **nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování výpis z veřejného seznamu k předmětu realitního zprostředkování. Tzn. list vlastnictví z katastru nemovitostí či výpis z veřejného (obchodního) rejstříku.** Výpis z veřejného seznamu musí prokazovat stav evidovaný v tomto seznamu né starší než 3 pracovní dny přede dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Z výpisu jsou zřejmé zejména **právní vady staveb**



Pozor - Informační povinnost vůči zájemci o nabytí práva - týká se vad staveb, § 12 z.č. 39/2020 Sb.

Realitní zprostředkovatel je povinnen poskytnout zájemci o nabytí vl. práva k nemovité věci nebo nájemního práva **INFORMACE O KONKRÉTNÍCH ZÁVADÁCH (právní vady a vady staveb)** vážnoucích na předmětu převodu nebo předmětu užívání a **dále o těch závadách a omezeních o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět !!!** Zde je přímá návaznost na § 3 odst. 2 písm. b) d) a e) z.č. 39/2020 Sb.

VADY STAVEB



VADY STAVEB - plíseň na zdech



Výhradní realitní zprostředkování

§ 17 z.č. 39/2020 Sb.

Při výhradním realitním zprostředkování **omezujeme právo zájemce** na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování o stejném předmětu převodu s jiným realitním zprostředkovatelem jakož i právo zájemce na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele.

Pozor : pokud je však váš zájemce spotřebitel , můžete s takovou osobou sjednat výhradní realitní zprostředkování jen na dobu určitou a nejdéle na dobu 6ti měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena avšak za předpokladu, že takové prodloužení bude ujednáno nejdříve 30 dnů před dnem uplynutí ujednané doby.



PROVIZE - § 19 z.č. 39/2020 Sb.

Pokud si kolegové nesjednáte se svým zájemcem jiný způsob výplaty vaší provize, tak **vaše provize je podle odst. 1 § 19 z.č. 39/2020 Sb. splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy (prosím, neplést si realitní smlouvu a smlouvu o realitním zprostředkování)**. Pokud si se zájemcem ujednáte jiný způsob výplaty provize, musíte ale zájemce poučit o tom, že výplata provize není vázána na uzavření realitní smlouvy. Pozn. realitní smlouva je např. smlouva kupní, nájemní atd.



**A to je kolegové pro pochopení základního
výkladu z.č. 39/2020 Sb. vše**

Ostatní paragrafy zákona si samozřejmě kolegové také nastudujte ! Pokud byste potřebovali radu či vysvětlení k zákonu po přihlášení na zkoušku , zde je na mne kontakt :

mobil : 603146967

e-mail : zahalka.antonin@seznam.cz



Děkuji Vám za pozornost !

Ing. Antonín Zahálka