

I. ÚVOD do problematiky realitního práva

Vážení kolegové, uchazeči o zkoušku Realitní zprostředkovatel,

S účinností nového REALITNÍHO ZÁKONA (resp. z.č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování) , který procesně upravuje postup realitních zprostředkovatelů při zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitých věcí , vznikla potřeba , **aby realitní zprostředkovatel tento zákon nejen důsledně znal a aplikoval ve své praxi, ale znal a aplikoval i další zákony a znalosti , které s jeho realitní činností bezprostředně souvisí.**

Realitní zprostředkovatel musí činit ve své praxi určitá rozhodnutí. **Výchozím podkladem pro každé rozhodnutí a následné právní jednání realitních zprostředkovatelů (ale i běžných občanů), je dostatek kvalitních a úplných informací.** Dnes lze poměrně snadno získat elektronickou cestou (zdroj internet) celou řadu dat, ale až teprve tehdy, když umíme tato data správně interpretovat se tato data stávají hodnotnými informacemi.

I nový občanský zákoník (z.č. 89/2012 Sb. - NOZ) v §4 klade důraz na tzv. průměrný rozum, běžnou péči a opatrnost, čímž zákonodárce zdůrazňuje, že pokud má někdo možnost poměrně snadno získat nějakou informaci, má také možnost si takovou informaci či skutečnost ověřit, přičemž ostatní osoby mohou právem očekávat, že tak učiní.

Platí také , že informace získané ve “ veřejných seznámkách” jsou postaveny naroveň zákonu v tom smyslu, že pro ně platí stejná zásada - **jejich neznalost nikoho neomlouvá.**

k zapamatování : “ neznalost zákona (práva) neomlouvá” !!

Každý občan má ústavně zaručené právo na přehledné a srozumitelné právo a povinnost právo znát !!

pozn. Neznalost zákona neomlouvá je jedním ze základních právních principů moderního práva vycházející už ze starého římského práva. Latinské sousloví Ignorantia juris non excusat se doslova překládá jako neznalost práva neomlouvá.

Právě z těchto důvodů je tedy nezbytné , aby realitní zprostředkovatel konkrétní zákony neustále studoval, znal a správně aplikoval ve své realitní praxi.

Tento výukový manuál vám má poskytnout informace a znalosti nejen k přípravě na profesní zkoušku realitní zprostředkovatel 66-042-M, ale mají být také “ rukověť “ ve vaší běžné realitní praxi.

V úvodu tohoto kurzu bychom chtěli konstatovat, že výuka zákonů, které se týkají realitní činnosti (a není jich málo) se všemi těmi částmi, oddíly, paragrafy, odstavci, písmeny, články, atd. je poměrně nudná záležitost , ale o to je podstatnější. Proto jsme se snažili do textů vložit také

nějaké zajímavosti či postřehy z naší praxe . Současně bychom rádi , ve zpětné vazbě od vás přijali informace , příspěvky nebo jen vaše zkušenosti či postřehy z praxe, o které bychom tyto naše texty rádi obohatili. Neobávejte se tedy tyto vaše příspěvky a poznatky z praxe při výuce sdělit. Pomůžete tak ke zkvalitnění výuky vašich dalších kolegů.

A kdo je to realitní zprostředkovatel (realitní makléř) ?

Realitní makléř je osoba, která zprostředkovává prodej či pronájem nemovitostí. Může se zaměřovat buď na rezidenční bydlení, nebo na komerční nemovitosti. Právní výraz pro tuto profesi je realitní zprostředkovatel.

zdroj : https://cs.wikipedia.org/wiki/Realitn%C3%AD_makl%C3%A9%C5%99

A jak se stát realitním zprostředkovatelem ?

Odpověď je kolegové velmi prostá : je nutné se této profesi učit a naučit !!

Doporučená literatura ke studiu :

Autoři : Syruček,Sabotinov a kol. Realitní právo (nemovitosti v realitní praxi) obsahuje praktický výklad, vzory smluv a podání, tipy a příklady z praxe - nakladatelství C.H.BECK 2018 a zejména Úplná znění (ÚZ) zákonů, které budeme v jednotlivých částech tohoto kurzu probírat Jedná se především o zákon č. 39/2020 Sb, Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (Realitní zákon**)**

Prosíme vás, abyste si postupně zákony, které budeme probírat v tomto kurzu zakoupili v prodejnách SEVTu či prodejnách odborné literatury a označili v nich to podstatné pro vaši realitní praxi. Můžete také použít v těchto textech používaný zdroj pro výklad zákonů veřejně dostupný internetový portál <https://www.zakonyprolidi.cz/>.

V první řadě si obstarajte Úplné znění z.č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování, který budeme velmi podrobně probírat.

Přeji Vám hodně štěstí u zkoušky a těším se na spolupráci s vámi !"

Neváhejte mne kontaktovat v případě osobní konzultace

AO MMR ČR Ing. Antonín Zahálka

monil : 6031469867, e-mail: zahalka.antonin@seznam.cz