

Hovoříme s vedoucím Oddělení realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR Ing. Bc. Pavlem Rakoušem.

URČITÁ CERTIFIKACE AUKČNÍCH SYSTÉMŮ BY SE HODILA

STÁLE ČASTĚJI SE NEMOVITOSTI DLUŽNÍKŮ PRODÁVÁJÍ PROSTŘEDNICTVÍM REALITNÍCH KANCELÁŘÍ. NĚKTEŘÍ ZAJIŠTĚNÍ VĚŘITELÉ I INSOLVENČNÍ SPRÁVCI SE DOMNÍVAJÍ, ŽE TÍMTO ZPŮSOBEM JE MOŽNÉ ZPENĚŽIT NEMOVITÝ MAJETEK DLUŽNÍKŮ ZA VYŠŠÍ CENU. ARGUMENTUJÍ, ŽE MÍSTNÍ REALITKA ZNÁ NEJLÉPE PODMÍNKY TRHU A MŮŽE SE ZÁJEMCŮM AKTIVNĚ VĚNOVAT. MAJÍ I OBAVU, ŽE SE NA DRAŽBĚ ČASTO PLETICHAŘÍ. OD 3. BŘEZNA 2020 JE ÚČINNÝ ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (ZRZ), KTERÝ BY MĚL VÉST K POSKYTOVÁNÍ LEPŠÍCH REALITNÍCH SLUŽEB. KROMĚ ŽIVNOSTENSKÝCH ÚŘADŮ KONTROLU NAD DODRŽOVÁNÍM POVINNOSTÍ REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE PROVÁDÍ I MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (MMR), ODDĚLENÍ REALITNÍ ČINNOSTI. PROTO JSME SE VEDOUCÍHO TOHOTO ODDĚLENÍ ING. BC. PAVLA RAKOUŠE ZEPTALI:

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN

V médiích jsem zaznamenal, že před účinností zákona o realitním zprostředkování u nás nabízelo své služby více než 16 tisíc realitních makléřů. Bylo opravdu nutné vydat speciální zákon, který by jejich činnost upravil? Nestáčila by neviditelná ruka realitního trhu?

Zákon o realitním zprostředkování byl koncipován primárně z pohledu ochrany spotřebitele, tedy klienta. Ne vždy seriózní jednání některých realitních kanceláří, které zadržovaly poměrně dlouho části kupní ceny, nebo ignorovaly zájem kupujícího získat informace o právním stavu dané nemovitosti, případně další nešvary v činnosti makléřů, vedly již před téměř deseti lety Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny ČR k zadání zákona. Hlavní požadavky poslanců se soustředily na odbornost a ochranu peněz klientů. Po roce 2016 se k zadání přidružila povinnost České republiky implementovat některá omezení trhu s nemovitostmi z pohledu celoevropského boje proti praní špinavých peněz a financování terorismu. To, co uvádíte, bylo spíše medializovaným přáním některých podnikatelů či firem, aby jim – namísto oné neviditelné ruky trhu – pomohl zákonodárce omezit konkurenci. Snížit, či spíše zkvalitnit konkurenci na trhu, což by se mohlo projevit i snížením počtu makléřů a kanceláří, je spíše až druhotným efektem tohoto zákona. Aktuálně evidujeme okolo 11 tisíc subjektů, které se pojistily, a z toho okolo 10 tisíc doložilo živnostenským úřadům svoji odbornost a posunulo se z volné do vázané živnosti.

Zákon o realitním zprostředkování byl předmětem mnoha diskuzí, mj. že se činnost realitní kanceláře zúží pouze na roli zprostředkovatele, že již realitka nebude moci poskytnout celý servis, včetně vypořádání realitního obchodu. Můžete se k tomu vyjádřit?

Naopak. Zákon předpokládá, že se zprostředkovatel postará o veškeré problémy s převodem. Technické, provoz-

ní, právní, finanční. Jiná věc je však to, že ne všechny tyto služby musí, nebo dokonce může, nabízet sám. Některé činnosti je pro něj výhodnější outsourcovat, některé musí přenechat tomu, kdo k nim má oprávnění. K těm prvním patří typicky zpracování virtuálních prohlídek, organizace elektronické aukce či finální předání nemovitosti, k těm druhým třeba zpracování odborného znaleckého posudku, pokud o něj má klient zájem, či právní servis.

Jedna z povinností realitní kanceláře či makléře je pojištění proti újmě způsobené tímto podnikatelem s limitem pojištění nejméně 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost, nejméně však 3 500 000 Kč. Domníváte se, že tato povinnost povede k poskytování lepších realitních služeb? Nejsou tyto sazby poměrně nízké, když např. dražebník s koncesí na nedobrovolné dražby musí mít pojistku odpovědnosti v minimální výši 35 000 000 Kč?

Porovnání s nedobrovolnými dražbami není úplně relevantní. U nedobrovolných dražeb jde skutečně o vážný zásah do vlastnických práv, dražebník musí postupovat velmi přesně, každá chyba může mít dramatické dopady do práv věřitelů či dlužníka. Při stanovení pojistného limitu u realitních obchodů se vycházelo z hodnot odpovídajících limitům v jiných členských státech. Bohužel, rozšířeným omylem je, že pojistné kryje zpronevěru peněz. Není tomu tak, úmyslný trestný čin žádná pojišťovna nepojistí. Na běžné škody by však uvedené pojistné mělo stačit. Zatím, za rok a půl od účinnosti zákona, nemáme zaznamenánu žádnou pojistnou událost, která by přesáhla 50 tis. Kč.

Povinnost uzavření pojistky odpovědnosti realitního zprostředkovatele musí být dle zákona o realitním zprostředkování doložena MMR. Kolik evidujete pojištěných subjektů?

**Aktuálně
evidujeme
okolo
11 tisíc
subjektů**



Ing. Bc. Pavel Rakouš

„Připomínám, že primárním zadáním zákona byla ochrana spotřebitele,“ říká Ing. Rakouš.

Jak jsem již uvedl, pojištěných subjektů je více než 11 tisíc. Denně přibývají nové, opozdilci, zapomnětlivci, či ti, co začínají. A zároveň se nám objevují odhlášky subjektů, které činnost ukončily. Očekávám, že počet se ustálí na cca 12 tisících. Nutno však vidět, že řada subjektů – evidentně z důvodů daňových – je de facto identických. Typicky je pojištěna fyzická osoba, která nám však zároveň pošle doklad o pojištění několika dalších společností, jejich je jediným vlastníkem.

Nově zákon o realitním zprostředkování (ZRZ) zakazuje realitní kanceláři nabízet úschovu peněžených prostředků při zajištění plnění z realitní smlouvy. Je to výrazný krok k eliminaci zpronevěry peněžních prostředků klientů realitkami, jak jsme byli v nejednom případě informováni v médiích. Domnívám se však, že se tak zdraží realitní transakce o poplatky za notářské či advokátní úschovy, což jsou nemalé částky. Je tato úvaha opodstatněná?

Ano, tyto úschovy jsou dražší, realitní kanceláře je poskytovaly buď zcela zdarma, v rámci celého obchodního případu, nebo jen za mírný poplatek. Je však třeba uvést, že již dříve dominovaly úschovy u advokátů či notářů, s náklady na ně se počítalo a nadále počítá. U klientů prozatím budí advokáti či notáři vyšší důvěru, navíc se to při poskytování dalších právních služeb tak trochu samo nabízí. Pokud se však při dnešních cenách pohybuje provize v průměru na částce 150 tisíc Kč, pak náklady na advokátní úschovu jsou cca desetinové, klient by s tím neměl mít problém.

Realitní zprostředkovatel je povinen dle ZRZ předat zájemci kompletní informace a podklady o nemovitosti. Pokud tuto povinnost poruší, může zájemce od uzavřené smlouvy odstoupit do 14 dnů ode dne jejího uzavření. Dokonce tuto povinnost musí v pří-

padě pochybností prokázat realitní zprostředkovatel. Není tak „slabší stranou“ realitka či prodávající oproti kupujícímu?

O povinnosti podávat informace se velmi diskutuje, zatím není v právní komunitě zcela jasně výklad ustálen, není jasno, kde je hranice „vady“ a „závady“, která spadá do této povinnosti. Chybí judikáty, které by toto nové zákonné ustanovení reflektovaly. Zatím jej mnoho klientů proti realitním zprostředkovatelům nepoužilo. Uvidíme. Opět připomínám, že primárním zadáním zákona byla ochrana spotřebitele, proto obsahuje takovou povinnost zprostředkovatele. Koneckonců by mělo být i jeho samozřejmou ambicí poskytnout servis, se kterým je kupující spokojen. A tam patří i to, že byl včas a v plné míře informován o stavu a závadách nemovitosti.

MMR kontroluje povinnosti realitního zprostředkovatele spolu se živnostenskými úřady. Je zde nějaká součinnost mezi MMR a MPO, pod které spadají živnostenské úřady?

Aktuálně jsme s MPO a živnostenskými úřady ladili výklad ohledně ověřování typu a doby praxe. Za MMR jsme zváni na celostátní metodické porady živnostenských úřadů, spolupráce je výborná, živnostenské úřady vědí, že v případě výkladových nejasností se mohou na nás obrátit. Stejně tak pro nás jsou užitečné poznatky živnostenských úřadů z jejich každodenní praxe.

V poslední době se rozmohly aukce nemovitostí, a to i on line nejenom na internetu, ale i přenášené v televizi. V ZRZ však realitní aukce nejsou nikterak vymezeny. Jak se k této formě realitního zprostředkování staví Oddělení realitní činnosti MMR?

Aukce, pokud je v rámci nabídky zpeněžení nemovitosti předem avizována, splňuje po technické či věcné stránce podmínku činnosti realitního zprostředkovatele. Bohužel

Zprostředkovatel se postará o veškeré problémy s převodem

Na běžné škody by uvedené pojistné mělo stačit

se její využívání rozběhlo v takové míře, že by se možná slušelo ji nějak regulovat, upřesnit podmínky, podobně jako je tomu u dražeb. Zatím se musíme spokojit s tím, že upozorňujeme na určitou formu klamání spotřebitele, pokud je inzerována nemovitost za pevnou cenu, ba dokonce je zájemce pozván na prohlídku, a teprve poté se dozví, že se nemovitost bude prodávat na základě výsledků aukce.

Jak jsem uvedl na začátku našeho rozhovoru, realitní aukce je jakýmsi zaklínadlem při zpeněžení majetku dlužníka v insolvenční způsobem mimo dražbu nejvyšší nabídky. V čem spatřujete odlišnost, popřípadě i výhodnost realitní aukce oproti dražbě?

Pokud se k organizaci aukce využije například služba někoho, kdo má náležitosti a průběh odladěn tak, aby byla aukce transparentní, a pokud již od počátku se u inzercie nemovitosti uvádí, že se bude zpeněžovat touto formou, pak to může urychlit prodej, a pak může být také dosaženo – z pohledu prodávajícího – zajímavé ceny. Na druhou stranu však je trochu upozaděno ono osobní jednání s kupujícím, kdy by mu mělo být na základě jeho požadavků také sděleno, zda vůbec může daná nemovitost jeho představu splnit. Zda nejedná jen pod tlakem emocí, a jednou může svého rozhodnutí litovat. To je případ individuálních nemovitostí k bydlení. Tam bych s aukcemi váhal. Naopak, případ, kdy se aukce zcela jednoznačně jeví jako vhodná, je prodej komerční nemovitosti nebo prodej bytového celku.

Často se i v médiích zaměňuje aukce za dražbu. V současné době jsme svědky vyhlášení mnoha elek-

tronických aukcí nepotřebného majetku České pošty, s. p. Aukce probíhají na internetu, kde jejím provozovatelem je subjekt, který nemá koncesi realitního zprostředkovatele. Jaké je vaše stanovisko k těmto aktivitám?

Pokud někdo nabízí službu aukce pouze jako outsourcing, tedy poskytnutí technického prostředí, a jeho odměna není vázána na to, zda se někdo do aukce přihlásí, či za kolik se prodá, pak je vše v pořádku, jde o službu, která není činností realitního zprostředkovatele podle zákona. Pokud by však byl přímo motivován na tom, že se přihlásí například určité množství zájemců, či pokud je dokonce přímo odměňován v závislosti na ceně dosažené aukcí, pak už je zprostředkovatelem a měl by splňovat další náležitosti zákona. Rozdíl od zákonné dražby pak je zcela evidentní – vlastnictví nepřechází přiklepem, ale až po vkladu následně sepsané kupní smlouvy.

Svým způsobem internetové realitní aukce „převálcovaly“ elektronické dražby. Není to důsledkem toho, že ZRZ nijak nereguluje tuto oblast? V oblasti provádění elektronických dražeb platí striktní legislativa, včetně prováděcí vyhlášky, která stanoví její průběh, technické předpoklady pro její provedení...

Ona tato regulace částečně přichází s jiným zákonem. A to s AML zákonem, tedy zákonem, který implementuje celoevropské podmínky boje proti praní špinavých peněz. Podmínky kontroly klienta jsou shodné jak pro dražebníky, tak pro realitní zprostředkovatele. To před-



Detašované pracoviště Ministerstva pro místní rozvoj ČR najdeme na dolním konci Václavského náměstí v ulici Na Příkopě.

ně. Navíc trh funguje, informace mezi spotřebiteli se v dnešní době šíří snadno, a proto se velké firmy většinou snaží své aukční systémy sladit tak, aby více vyhovovaly správné informovanosti právě z pohledu ochrany spotřebitele. Na druhou stranu bych se nijak nedivil, kdyby účastníci některých dosti bizarních aukcí na jejich organizátory podávali k ČOI své podněty. Mohu-li to shrnout, pak připouštím, že by se určitá certifikace aukčních systémů hodila.

Předpokládá se novela ZRZ, která by upravovala konání internetových realitních aukcí?

Zatím není taková zákonná regulace aktuální. Pokud by se tak v budoucnu stalo, zřejmě by nám posloužil příklad dražebníků, kdy se do zákona vloží zmocnění k regulaci elektronických aukcí podzákonnou normou, tedy vyhláškou ministerstva. Ta je vždy legislativně pružnější, zatímco zákon se dá změnit jen za velmi dlouhou dobu, legislativní procesy jsou mnohaleté.