

PLÁNOVANÝ NÁVRH ZÁKONA O REALITNOM SPROSTREDKOVANÍ

JUDr. Mojmír Plavec
tajomník Realitnej únie SR

História právnej úpravy

Prvú právnú úpravu na úseku podnikania v realitnej oblasti predstavoval zákon č. 203/1925 Zb. Tento právny predpis zaradil podnikanie v realitnej oblasti medzi koncesované živnosti a upravil aj náležitosti a odborné predpoklady pre jej vydanie a vykonávanie (vládne nariadenie č. 71/1926 Sb.). Podmienky ustanovené v zákone č. 203/1925 Zb. sa za skoro 100 rokov takmer nezmenili.

Zákon 203/1925 Sb. ktorým se některé obory soukromého sprostředkování prohlašují za živnost koncesovanou ve smyslu živnostenského řádu (zákona)

§ 1.

Po živnostensku provozované soukromé sprostředkování:
koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících,
koupě, prodeje a směny podniků výrobních a obchodních,
nájemních a pachtovních poměrů,
úvěrů hypotekárního i osobního
jest živností koncesovanou a podléhá ustanovením živnostenského řádu (zákona).

§ 5.

(1) Vláda nařízením vydá podrobnější ustanovení o všeobecném vzdělání a odborné způsobilosti žadatelů o koncesi; mimo to může vláda nařízením vydati podrobnější ustanovení o způsobu, rozsahu a podmínkách provozování živnosti, zejména pokud snad zakázáno jest provozovati živnost pachtýřem, anebo provozovati současně jiné živnosti.

Vládní nařízení 71/1926 Sb.

o úpravě některých oborů soukromého sprostředkování jakožto živností koncesovaných.

1) Žadatelé za koncesi ku provozování živností soukromého sprostředkování ve smyslu § 1 zák. č. 203/1925 Sb. z. a n. musí podati průkaz dostatečného všeobecného vzdělání a průkaz o odborné způsobilosti.

(2) Průkaz dostatečného všeobecného vzdělání podává žadatel aspoň vysvědčením, že s úspěchem vychodil poslední třídu školy občanské (měšťanské).

(3) Odbornou způsobilost jest prokázati vysvědčeními o nejméně pětiletém zaměstnání v podniku úředně povoleném k soukromému sprostředkování ve smyslu zák. č. 203/1925 Sb. z. a n., včítajíc v to i podniky k soukromému sprostředkování úředně povolené dle dřívějších předpisů, nebo vysvědčeními o nejméně sedmileté činnosti v jiném podniku, umožňujícím žadateli nabytí odborných vědomostí a zkušeností k řádnému výkonu toho kterého oprávnění vytčeného v § 1 zák. č. 203/1925 Sb. z. a n.

Aktuálna právna úprava

V súčasnosti realitnú činnosť upravuje zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), ktorý ju definuje ako viazanú živnosť.

Osoba, ktorá má záujem prevádzkovať viazanú živnosť - realitná činnosť, musí splniť všeobecné a osobitné podmienky prevádzkovania živnosti.

Všeobecné podmienky:

- dosiahnutie veku 18 rokov
- spôsobilosť na právne úkony
- bezúhonnosť (preukazuje sa výpisom z registra trestov)

Osobitné podmienky:

- preukázanie odbornej spôsobilosti

Príloha č. 2 k zákonu č. 455/1991 Zb. v znení neskorších predpisov:

61. Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

- vysokoškolské vzdelanie ekonomického alebo právnického alebo stavebného alebo architektonického smeru alebo
- úplné stredné vzdelanie s maturitnou skúškou a 5 rokov praxe v odbore

V živnostenskom zákone absentuje definícia realitnej činnosti, čo v praxi spôsobuje časté obchádzanie podmienok na získanie viazanej živnosti. Najčastejším spôsobom, akým sa toto ustanovenie obchádza, je predloženie vyhlásenia podnikateľa, že žiadateľ "má v obore päť ročnú prax". Ide o nepresnú formuláciu, ktorá umožňuje špekulatívne výklady. Nie je jednoznačné, akým spôsobom by mal žiadateľ získanú prax preukázať, či je nevyhnutné preukázať existenciu pracovného pomeru s osobou, ktorá realitnú činnosť vykonávala, alebo stačí, keď s takou osobou len spolupracoval v rámci obchodno-zaväzkového vzťahu.

Ďalšia legislatíva, ktorá by špecificky upravovala podnikanie s realitami a činnosť realitných sprostredkovateľov, neexistuje. Predpisy platné v SR dokonca nepoznajú ani pojmy ako je realitná kancelária či realitný maklér, nie to ešte rozsah ich povinností či zodpovednosť. Absencia legislatívy deformuje realitný trh, prispieva k zhoršovaniu povesti subjektov, ktoré vykonávajú v tejto oblasti podnikateľské aktivity, a dáva príležitosť osobám s nečestnými úmyslami. Je to až paradoxná situácia, ak si predstavíme, že realitné kancelárie a makléri narábajú často s celoživotným majetkom ľudí.

Súčasný stav a nálady na realitnom trhu

1. AKO BY STE ZHODNOTILI SÚČASNÚ SITUÁCIU NA TRHU REALITNÉHO SPROSTREDKOVANIA?

(V prieskume bolo možné označiť len jednu možnosť)

otázka	počet hlasov	v %
Skôr zlá, existujú tu zásadné problémy	205	52,16 %
Veľmi zlá, súčasná situácia potrebuje zmenu	154	39,19 %
Dobrá, neexistujú tu zásadné problémy	32	8,14 %
Ideálny stav	2	0,51 %



Zdroj:

<http://www.realitnaunia.sk/zmena-legislativy-v-oblasti-podnikania-s-realitami-vysledky-prieskumu>

Kvalifikačné požiadavky na realitných sprostredkovateľov vo vybraných krajinách

Nórsko

- požiadavka kompletného doplnkového vzdelania v súlade s predpismi ministerstva financií
- zloženie skúšky

Dánsko

- povinnosť absolvovať školenie v dĺžke trvania 2 roky, najčastejšie formou večerných kurzov

Fínsko

- povinnosť absolvovať kvalifikačný test organizovaný obchodnou komorou

Ciele návrhu zákona o realitnom sprostredkovaní

- Profesionalizovať a kultivovať realitný trh
- Zlepšiť podnikateľské prostredie pre seriózných realitných sprostredkovateľov
- Nastaviť efektívne pravidlá fungovania realitného trhu a kontroly
- Ochrana spotrebiteľov
- Zvýšiť dôveru ľudí v realitné kancelárie a maklérov

Obsah zákona

1. definícia pojmov

Takmer 26 rokov od nežnej revolúcie tu nebola určená žiadna legislatívna definícia základných pojmov, ako je realitná kancelária a realitný maklére. V návrhu zákona sa nachádza hneď v úvode.

2. úprava vzťahov medzi RK a maklérom

Zákon "legalizuje" problematický právny vzťah medzi RK a maklérom, ktorý mnohí inšpektori z inšpektorátu práce posudzujú ako tzv. "schwarz systém" – t.j. nezákonné zamestnávajú na živnosť – teda obchádzanie Zákonníka práce. Tým, že vznikne nová živnosť "sprostredkovanie realitnej činnosti – realitný maklére", bude právny vzťah maklére a realitná kancelária podstatne legislatívne precíznejší. V súčasnosti mnohí realitní maklére majú ako predmet podnikania len voľné živnosti, ako sú sprostredkovanie obchodu, administratívne služby a pod.

3. certifikácia zástupcov realitných kancelárií a maklérov

Zákon obmedzí vstup a pôsobenie na trhu nekompetentným osobám. Osoby, ktoré budú mať záujem pôsobiť na realitnom trhu, či už ako prevádzkovatelia realitných kancelárií alebo ako maklére, budú musieť vykonať odbornú skúšku (certifikáciu). Povinným preskúšaním dôjde k zvýšeniu odbornosti aktívnych realitných sprostredkovateľov a zároveň k zníženiu počtu sprostredkovateľov, ktorí nemajú úprimný záujem pôsobiť na realitnom trhu profesionálne.

Pre certifikáciu osôb, ktoré majú záujem pôsobiť na realitnom trhu, navrhujeme Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, ktorý je schopný objektívne posúdiť komplexné znalosti uchádzača, nakoľko má kvalitné organizačné zabezpečenie a bohaté skúsenosti s odborným preskúšavaním (napr. geodetov). Podrobnosti o skúške (formu a oblasti) určí vyhláška úradu.

Povinným certifikovaním dôjde k zníženiu počtu sprostredkovateľov, ktorí nemajú záujem pôsobiť na realitnom trhu profesionálne a dlhodobo a tiež takých, ktorí túto profesiu len "dočasne skúšajú".

4. zoznam realitných kancelárií a maklérov

Zoznam bude viesť Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na svojej webovej stránke a ktokoľvek si bude môcť preveriť, či maklére alebo RK má na realitnú činnosť oprávnenie. Zoznam predstavuje ochranu spotrebiteľov pred osobami, ktoré poskytujú realitné služby bez povolenia, tým pádom aj bez náležitej odbornosti.

V praxi sa totiž často stretávame s porušovaním viacerých zákonov osobami, ktoré sprostredkovávajú predaj nehnuteľností bez akéhokoľvek oprávnenia. Ide najmä o ľudí evidovaných ako nezamestnaných na úradoch práce či študentov. Takéto osoby nielenže ukracujú štát o dane

a odvody, poctivé realitné kancelárie o zisk, ale zároveň svojou neprofesionalitou riskujú peniaze kupujúcich a predávajúcich.

Podobný zoznam už ministerstvo vedie, je to register správcov bytových domov. Vo viacerých európskych krajinách sa správa nehnuteľností vrátane bytových domov považuje za realitnú činnosť (napr. Fínsko, Rakúsko, Írsko), preto by sa existujúci register ministerstva mohol rozšíriť aj o realitné kancelárie a maklérov.

5. dohľad nad činnosťou realitných sprostredkovateľov

Návrh zákona predpokladá, že dohľad budú vykonávať a sankcie ukladať inšpektori Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Títo už v súčasnosti vykonávajú dohľad nad činnosťou správcov bytových domov. Ide teda o agendu, s ktorou ministerstvo už skúsenosti má.

6. povinné poistenie

Realitné podnikanie je špecifické tým, že každý obchod, ktorý sa týka sprostredkovania kúpy a predaja nehnuteľností môže v prípade pochybenia realitnej kancelárie skončiť vysokou škodou pre jej klienta. Návrh zákona ustanovuje povinnosť každej realitnej kancelárie poistiť sa pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone realitnej činnosti. Neočakávame, že by poistné malo byť významnou finančnou záťažou, ale určite bude prínosom pre realitné kancelárie a poistkou pre ich klientov.

7. zálohy klientov na osobitných účtoch

Za účelom dosiahnutia transparentnosti a zvýšenia ochrany klienta taktiež navrhujeme povinnosť realitných kancelárií viesť finančné prostriedky prijaté od klientov (zálohy) na účte, ktorý je oddelený od bežného účtu realitnej kancelárie. Pre mnohé seriózne realitné kancelárie je to dnes už bežné.

Úplné znenie návrhu zákona o realitnom sprostredkovaní je voľne dostupné na adrese: <http://www.realitnaunia.sk/zakon-o-realitnom-sprostredkovaní>

Záver

V súčasnosti prebieha diskusia o návrhu zákona. Pripomienkové konanie potrvá do konca apríla 2016. Po spracovaní pripomienok postúpime návrh osobe s právom zákonodarnej iniciatívy. Hoci nás čaká ešte dlhá cesta, sme presvedčení, že v prípade prijatia to bude víťazstvo pre všetkých občanov, štát aj serióznych realitných sprostredkovateľov.