

Realitní obchod a jeho legislativní úprava - historický exkurs



Author: Zdeňka Niklasová | Published: 14.10.2014

Na vlastní normu o realitních obchodu Československo čekalo až do roku 1925, kdy nabyl účinnosti zákon č. 203/1925 Sb. Touto normou se některé obory soukromého zprostředkování prohlásily za živnost koncesovanou a činnost soukromého zprostředkování koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících, byla k těmto koncesovaným živnostem přiřazena. Kromě samotné definice realitní činnosti (jako koncesované živnosti) upravoval tento zákon také podmínky pro její získání.

V § 1 zákona č. 203/1925 Sb. je uvedeno:

(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). (2) K nastoupení této živnosti vyžaduje se kromě všeobecných podmínek, předepsaných pro veškeré živnosti, spolehlivost se zřetelem k této živnosti a průkaz dostatečného všeobecného vzdělání jakož i odborné způsobilosti.“

Všeobecné podmínky k provozování této živnosti byly definovány dále v živnostenském řádu (v §§ 2 až 10 č. 227/1859 ř.z.) a zjednodušeně řečeno mezi ně patřily především svéprávnost a trestní bezúhonnost. Zákon č. 203/1925 Sb. ovšem řešil také otázku profesní způsobilosti odkazem na příslušné vládní nařízení. To bylo pod názvem „o úpravě některých oborů soukromého sprostředkování jakožto živností koncesovaných“ vydáno dne 14. května 1926 pod číslem 71/1926 Sb. (účinnost od 20. května 1926). Požadavky na profesní znalosti obchodníka jsou uvedeny hned v § 1:

„(1) Žadatelé za koncesi ku provozování živností soukromého zprostředkování 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 zprostředkování ve smyslu zák. č. 203/1925 Sb. z. a n., včítajíc v to i podniky k soukromému zprostředkování 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.“

Kromě splnění všeobecných podmínek potřebných pro získání živnostenského oprávnění tak byly v této době nastaveny jasné požadavky na žadatele o koncesi, a to v podobě dosaženého vzdělání a délky praxe pět nebo sedm let v oboru.

Zákon č. č. 203/1925 Sb. platil až do 60. let minulého století, kdy byl zrušen zákonem č. 65/1965 Sb., známým jako zákoník práce, jehož účinnost nastala 1. ledna 1966.

Realitní legislativa pro roce 1989

Nově vznikající právní rámec v 90. letech měl tedy historicky na co navazovat. K tomu však nedošlo a zákonodárci pro oblast realitního podnikání zvolili mnohem liberálnější úpravu. Žádný speciální právní předpis, který by přímo upravoval výkon realitní činnosti, v těch letech nevznikl a veškeré záležitosti, týkající se působení podnikatelských subjektů na nově vznikajícím realitním trhu, byly řešeny pouze v rámci živnostenského zákona č. 455/1991 Sb. a jeho pozdějších úprav. Od roku 2008 (po novele živnostenského zákona č. 130/2008 Sb. s účinností od 1. července 2008) je „realitní činnost“ zařazena mezi 80 nově definovaných oborů činností zahrnutých do jediné živnosti volné. V příloze č. 4 živnostenského zákona je realitní činnost uvedena pod č. 58 jako „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“. Živnost volná je v zákoně definována v § 25:

„Živnost volná je živnost opravňující k výkonu činností, pro jejichž provozování tento zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění pro živnost volnou musí být splněny všeobecné podmínky (§ 6 odst. 1).“

Přitom všeobecnými podmínkami podle tohoto zákona jsou: dosažení věku 18 let, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost.

Autorka pracuje na MMR, kde se zabývá právě problematikou a regulací obchodu s nemovitostmi.

Foto: Chris Holder

14.10.2014 08:45, Zdeňka Niklasová