



Doporučení prověrky jednoznačnosti a přehlednosti inzerce nemovitostí a nabídky služeb realitního zprostředkovatele

3. března 2022 končí přechodné období pro tolerování absence odborné způsobilosti spolupracujících osob dle § 24 bodu 3. zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZRZ“). V této souvislosti MMR dává ke zvážení všem inzerujícím osobám a osobám zajišťujícím reklamu realitních zprostředkovatelů na veřejně dostupných informačních místech služby realitních zprostředkovatelů v souladu se ZRZ, občanským či živnostenským zákonem a zákonem na ochranu spotřebitele prověřit jejich formu inzerce.

Veřejná inzerce nemovitostí s uvedením kontaktů

Inzertní (či reklamní) nabídka nemovitostí k uzavření realitní smlouvy na veřejně dostupných inzertních portálech, na sociálních sítích, či na vlastních webových stránkách realitního zprostředkovatele, je považována za veřejný příslib nabídky činnosti realitního zprostředkovatele, která je opřena o uzavřenou zprostředkovatelskou smlouvu dle ZRZ. S nabídkou je vždy publikována osoba (či osoby), a její adresa, fyzická či elektronická, nebo telefonní spojení, kde může zájemce o uzavření realitní smlouvy učinit dotaz, může tuto osobu kontaktovat. Protože nabízená realitní služba je činností realitního zprostředkovatele, musí být z inzerce takové nemovitosti jasné, kdo má k dané nemovitosti oprávnění na zprostředkování uzavření realitní smlouvy. Tato informace by měla být jednoznačná, nikoli klamavá.

A) Možné příklady inzertního publikování osoby oprávněné k jednání o uzavření realitní smlouvy u konkrétní nemovitosti, které jsou pravděpodobně vyhovující z pohledu správné informovanosti. Uvedení IČ by mělo být jednoznačné hned u názvu osoby, nebo snadno a neprodleně zjistitelné, např. na jedno přesměrování (jeden klik); upozorňujeme v této souvislosti, že IČ je vždy osmimístné:

- 1) Fyzická osoba podnikající:
„Jan Novák IČ“.
- 2) Fyzická osoba podnikající, používající obchodní název odlišný od občanského jména:
„Novákovy nemovitosti, IČ“.
- 3) Právnícká osoba:
„Nejlepší byty, s.r.o., IČ“.
- 4) Právnícká osoba používající obchodní název či značku odlišně od názvu společnosti evidovaného ve veřejných rejstřících:
„Jak na bydlení, IČ“.
- 5) Fyzická osoba v pozici statutárního orgánu právnické osoby:
„Josefína Nováková, jednatelka, Nejlepší byty s.r.o., IČ“.
- 6) Fyzická osoba v pozici zaměstnance právnické osoby:
„Petr Novák, Nejlepší byty, s.r.o., IČ“.
- 7) Fyzická osoba podnikající na základě smlouvy o obchodním zastoupení, franšíze, plné moci, či obdobném smluvním principu pro jinou, zpravidla právnickou osobu:
„Jiří Rychlý Metelka, IČ, Nejlepší byty, s.r.o., IČ“.
Jak u fyzické tak u obchodně nadřazené právnické osoby mohou být pochopitelně i v tomto případě užívány obchodní názvy, musí však být snadno zjistitelné IČ. Fyzická osoba pověřená (či franšízant) nadále jedná svým jménem na svůj účet.
- 8) Právnícká osoba podnikající na základě smlouvy o obchodním zastoupení, franšíze, plné moci, či obdobném smluvním principu pro jinou právnickou osobu:
„Rychlé nemovitosti s.r.o IČ, Nejlepší byty, s.r.o., IČ“.

U obou PO mohou být opět užívány obchodní názvy, musí však být snadno zjistitelné IČ. Právní osoba pověřená (či franšizant) nadále jedná svým jménem na svůj účet.

V těchto případech, kdy následně pokračuje kontakt se zájemcem, výměna informací o nemovitosti, či dojednání prohlídky, případně uzavření rezervačních či blokačních smluv apod., by měl nadále konsistentně vystupovat subjekt uvedený v inzerci (tedy i pověřená osoba, franšizant), nebo, v případě, že dále jedná jiné osoby v pozici zaměstnance podnikatelského subjektu, mělo by být jasné, že právní závazky jsou vztaženy vždy k uvedenému inzerujícímu subjektu, nebo že tento subjekt na základě konkrétního pověření či další dohody činnost předává či sdílí (viz část C).

B) Atypickými případy oproti uvedeným principům, které však také mohou být v rámci svobodného podnikání bezpochyby používány, jsou případy, kdy například

- 9) v zastoupení na základě plné moci, či obdobného pověření, inzeruje jménem primární právnické osoby fyzická osoba podnikající s IČ výhradně a nezpochybnitelně pro tuto primární právnickou osobu s IČ, nebo
- 10) v zastoupení na základě plné moci, či obdobného pověření, inzeruje takovýmto způsobem zástupce jiné, sekundární, právnické osoby,

současně však takováto fyzická osoba dle bodu 9 či zástupce sekundární právnické osoby dle bodu 10 dále jedná již na základě uvedené plné moci pouze pro onu primární právnickou osobu, poskytuje jejím jménem informace, připravuje jménem primární právnické osoby uzavření rezervační smlouvy. Nejde tedy o pověření ve smyslu samostatného zastoupení k následnému jednání svým jménem, nejde o franšizu, ale o pověření k přípravě obchodního případu pro onu primární právnickou osobu.

C) Sdílení či předání obchodního případu je vhodné správně komunikovat se zájemci, oběma stranami.

Pokud se v průběhu vyřizování zakázky ukáže jako vhodné použít k dokončení obchodního případu spolupráci, tedy sdílení zakázky (obchodního případu) s jiným subjektem, je to nepochybně taktéž zcela v pořádku, neboť svobodné podnikání nemůže být nijak omezováno, měl by však o takové skutečnosti být klient vždy přesně vyrozuměn, jeho práva a dosavadní smluvní postavení nesmí být kráceny.

Pokud však má být obchodní případ zcela předán, je třeba tomuto stavu přizpůsobit veřejnou prezentaci, pokud ještě trvá, a písemně upravit všechny závazky se všemi stranami realitního obchodu, a při předání jednat se zásadami dobrého hospodáře s ohledem na ochranu obou stran realitní smlouvy, nejen prodávajícího.

V obchodních případech typu B a C je dobré zvážit, aby bylo učiněno zadost jednoznačné informovanosti zájemce, poskytnutí vhodné informace zájemci o uvedeném postupu pokud možno co nejdříve po prvotním kontaktu. Doporučujeme např. zaslat zájemci přehledné schéma, či popis modelu vzájemného zastupování a pověření, sdílení či předání, nebo zvolit jakoukoliv vhodnou formu informace, která odpovídá obchodním zvyklostem daného zprostředkovatele. Některé společnosti k tomu využívají tzv. „interaktivní mapy obchodního případu“, některé poskytnou zájemci krátké video s výkladem, co bude dále následovat, jak a kdo konkrétně bude jeho obchodní případ řešit. Všechny takovéto moderní formy jsou jistě také možné, vyvíjející se informační a mediální technologie přinesou nepochybně i další.

D) Pro objasnění výkladu jednoznačnosti inzerce uvádíme příklady inzerčního publikování nemovitosti s následným zprostředkováním obchodním postupem se znaky klamavého jednání.

- 1) Nemovitost inzeruje jménem právnické osoby její jednatel, či zaměstnanec, bez uvedení IČ, ale následnou rezervační smlouvu, případně provizi, vztáhne na svoje vlastní IČ, v inzerci ani v primární následné komunikaci však není o této skutečnosti žádná zmínka, zájemce se stav věci dozví až ve chvíli, kdy s ním je sepsána rezervační smlouva, případně fakturována provize.

- 2) Nemovitost inzeruje jménem právnické osoby fyzická osoba, která však je jednatelem jiné právnické osoby, v inzerci ani v primární následné komunikaci však není o této skutečnosti žádná zmínka, zájemce se stav věcí dozví až ve chvíli, kdy s ním je sepsána rezervační smlouva, případně fakturována provize.

Informace u zveřejněné nabídky služeb, u webové prezentace realitního zprostředkovatele

Pokud realitní zprostředkovatel za účelem získání obchodních případů (náběr či nábor nemovitostí), inzeruje své služby na sociálních sítích, svém webu, nebo poskytuje informace o své činnosti, případně struktuře svého podnikání (typ společnosti, kdo je makléřem atd..), a to i jako vedlejší část inzerce při prodeji nemovitosti, měl by dbát jednoznačnosti informace o tom, kdo skutečně službu nabízí.

Pod názvem či obchodním názvem podnikatelského subjektu uvedené fyzické osoby s často uváděným zjednodušujícím označením „makléř“ doporučujeme v níže uvedených pozicích zvolit nějakou formu označení této pozice, které je patrné buď na primární pohled při otevření seznamu makléřů, či je snadno zjistitelné po prvotním přesměrování, tedy tzv. „na první klik“ na dané jméno, např.:

Makléři/ky pracující pod společností Nejlepší byty, s.r.o.

Jana Boss, jednatel

Petr Stodola, zaměstnanec

Stanislav Levný, samostatný podnikatel

František Panel, podnikatel pověřený jednat jménem společnosti

Daniela Přespolní, jednatelka spol. Nemovitosti pro cizince s.r.o., pověřené jednat jménem společnosti

Pokud podnikatelský subjekt, fyzická osoba podnikající, či obchodní společnost, svoji činnost vyvíjí pod obchodním jménem odlišným od jména evidovaného ve veřejných rejstřících, měla by tato skutečnost být u nabídky služeb na svém webu také nějakou formou poznamenána, možné je využít často používanou formu v odkazu „o nás“, či „o společnosti“ apod.

Obsahový příklad takovéto informace:

Naše společnost používá obchodního názvu DE-KLIK Kalná Lhota na základě smluvního (franzízového) zastoupení (pověření, zmocnění) obchodní franšízové společnosti DE-KLIK ČR.