

Realitní zprostředkování

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá dopady zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování) na právní postavení spotřebitele. Cílem práce je posoudit vliv zákona o realitním zprostředkování na právní postavení spotřebitele a zjištěný výstup následně porovnat s předchozí právní úpravou. Pozornost práce je soustředěna na otázky týkající se podmínek podnikání realitních zprostředkovatelů a na smlouvu o realitním zprostředkování. U podmínek podnikání jsem se zaměřil na otázku bezúhonnosti a odborné způsobilosti realitních zprostředkovatelů. U smlouvy o realitním zprostředkování jsem se zabýval vybranými právními instituty, které zavádí zákon o realitním zprostředkování a které mají povahu tzv. ochrannářských pravidel. Systematické rozdělení této práce tvoří úvod, tři kapitoly a závěr.

První kapitola obsahuje základní terminologii, která se vyskytuje napříč celou prací. Mezi základní pojmy patří definice realitního zprostředkování, realitního zprostředkovatele a zájemce v postavení spotřebitele. Součástí kapitoly je stručné shrnutí historie právní regulace realitního zprostředkování na území České republiky. V závěru kapitoly je obsažen výklad o aktuální právní úpravě vztahující se k ochraně spotřebitele v realitním zprostředkování.

Druhá kapitola se zabývá podmínkami podnikání realitních zprostředkovatelů. Výklad zde obsažený je zaměřen na analýzu a srovnání všeobecných a zvláštních podmínek provozování realitního zprostředkování v čase. Největší důraz je kladen na otázku bezúhonnosti realitních zprostředkovatelů a na jejich odbornou způsobilost, kdy došlo k zásadní změně v souvislosti s překvalifikováním realitního zprostředkování ze živnosti volné na živnost vázanou.

Třetí kapitola se zaměřuje na vybrané aspekty smlouvy o realitním zprostředkování, které ovlivňují obsah spotřebitelských práv v rámci smluvního zprostředkovatelského vztahu. Mezi vybraná témata patří otázka právní formy zprostředkovatelské smlouvy, problematika zákazu sjednávání povinnosti k uzavírání převodních a budoucích převodních smluv, zákaz používání směnek, doložka o exkluzivitě a zákaz automatické prolongace smluv o realitním zprostředkování.

Veškerá stěžejní zjištění této diplomové práce jsou uvedena v jejím závěru.

Klíčová slova:

realitní zprostředkování, spotřebitel, smlouva o realitním zprostředkování