

INFO: Činnost realitních zprostředkovatelů v návaznosti na usnesení vlády č. 216 a 217 ze dne 26. února 2021 a dalších souvisejících opatření omezujících pohyb a kontakty osob, účinných převážně od 1. 3. 2021

Motto: preferujeme dálkový kontakt, používejme digitální nástroje, neohýbejme ducha omezení polehčujícími výklady, nevysvětlujme obcházení tzv. „zdravým rozumem“

K provozovně (kanceláři) a pohybu realitního zprostředkovatele

Ze zákazu prodeje a poskytování služeb v provozovnách již není vyjmuta provozovna realitního zprostředkování. Ta měla výjimku pouze do konce měsíce, tedy včetně víkendu 27. a 28. února 2021. Dále tedy nebude možno osobně realizovat setkání s klientem v provozovně. Tento zákaz se pravděpodobně vztahuje na jednání jak se spotřebitelem, tak s podnikateli, pokud přichází do provozovny v postavení zájemce. Snaha o výklad jen ve směru k jednání se spotřebitelem není legitimní.

Pro zájemce musí být provozovna uzavřena, a pokud má veřejně deklarované provozní hodiny, pak od 1. března 2021 opatřena informací o jejím uzavření v důsledku nařízení vlády. To platí jak pro kanceláře realitních zprostředkovatelů, tak pro kombinované kanceláře správců nemovitostí, kteří zajišťují jménem majitele jednání s nájemníky ve věcech nájemní smlouvy.

Provozovna může být při dodržení omezujících provozních opatření přístupná pro zaměstnance, spolupracující makléře a individuálně pak pro další podnikatele, kteří zajišťují subdodavatelské služby (fotograf, odhadce, opravář, instalatér, malíř, dodavatel nábytku, stěhovací služba, PR konzultant atd.). Realitní zprostředkovatel musí vybavit zaměstnance ochrannými prostředky dýchacích cest vyššího stupně.

Pokud se podnikatel pohybuje v rámci okresu, ve kterém má bydliště, není třeba prokázat nic, než to, že se nachází v okresu, ve kterém leží obec, ve které má skutečně bydliště. Pokud se bude pohybovat vně, je třeba využít čestného prohlášení nebo vyplnit vládou doporučený formulář pro cesty mimo okres.

Důvodem pro cestování mimo okres je i výkon podnikatelské činnosti, tedy nejen návštěva své provozovny (kanceláře), spolupracující či jiné firemní provozovny, firemního skladu či archivu, ale i katastrálního úřadu, dalších úřadů, či obhlídka nebo prohlídka nemovitosti. Nicméně je nutno vnímat přiměřenost takové cesty k danému úkonu, který má sloužit k vyřešení obchodního případu, kterým je poskytnutí zprostředkovatelské služby.

Navštívit mimo okres klientovu nemovitost nebo příslušný úřad bude zřejmě možné i opakovaně, pokud je to nutné z důvodů řešení obchodního případu, např. zpracování či úpravy stavební dokumentace nebo uvedené fotodokumentace, nahlížení do souvisejících listin či dokumentace na katastrálním či stavebním úřadu apod..

Jako doklad k takové cestě může být použit i prostý e-mail či výpis z webové brány nebo záznam callcentra realitní kanceláře odeslaný či jinak identifikovatelný (např. telefonním číslem) s majitelem nemovitosti, který poptává službu, v případě návštěvy katastrálního či stavebního úřadu pak jednoznačný doklad potvrzující propojení obchodního případu s konkrétním katastrálním územím či obvodem příslušného stavebního úřadu. A to ve všech uvedených případech nejen v listinné podobě, ale postačí i záznam v mobilním zařízení. Pro zaměstnance pak je obdobným dokladem pověření k výjezdu v e-mailu od majitele či jednatele realitní kanceláře.

Dále je nutno vnímat omezení pohybu v noci. Nelze příliš zneužívat ustanovení, že se toto omezení netýká cest za prací, či cest za podnikatelskou činností. To by mohlo být tolerováno pouze tehdy, pokud danou činnost nelze z objektivních důvodů vykonat přes den. Z pohledu MMR to je u realitních zprostředkovatelů obhajitelné obtížně, samozřejmě mohou existovat doložitelné výjimky. Doporučujeme však realitním zprostředkovatelům tuto „policejní hodinu“ dodržet a nehledat výklad pro výjimku.

K návštěvě (prohlídce) zprostředkovatele předmětné nemovitosti (nábor nemovitosti)

Nebude možné v rámci jednání s klientem navštívit jeho domácnost, ale je pravděpodobně možné za dodržení podmínky, kdy nebudou přítomni další členové domácnosti, provést návštěvu předmětné nemovitosti, tedy předmětu obchodního zprostředkování, a u ní pak případně zajistit filmovou nebo fotografickou dokumentaci za přítomnosti jediné osoby zastupující majitele.

Režim organizování prohlídek nemovitostí pro zájemce

Prohlídka pravděpodobně možná je, neboť se jedná o předvedení nabízené nemovitosti, nejde o návštěvu domácnosti ani provozovny.

Je nutno však upřednostnit on-line prohlídky, fyzické prohlídky pak musí být velmi omezené a doporučujeme je omezit pouze na prokazatelně vážné zájemce. V rámci prohlídky nelze provádět žádné další marketingové či PR akce (občerstvení, selfie fotografování atd.), a doporučujeme je realizovat pokud možno bez přítomnosti majitele, jeho přítomnost lze tolerovat pouze na výslovnou žádost z důvodů například kontroly přístupu k cenným věcem. Absolutně je nutno vyloučit další členy domácnosti. Za zájemce může být přítomna jedna osoba, maximálně pár. Pokud má zájemce svého vlastního realitního poradce (svého zprostředkovatele) a doloží to smlouvou, může být přítomen i ten.

S argumentací o nutné možné následné komunikaci s hygienou je možno požadovat po všech účastnících prohlídky jejich identifikaci, dokonce i jejich podpis. Doporučujeme nabídnout zdarma návštěvníkům ochranné pomůcky dýchacích cest vyššího řádu, případně jednorázové rukavice.

Prohlídka by měla probíhat za použití ochranných prostředků dýchacích cest vyššího řádu. Po odchodu jedné návštěvy by měla následovat jednoduchá desinfekce části, kde dochází k dotyku, zejména však ale intenzivní větrání (okny i dveřmi současně) alespoň 20 minut, případně zapnutí ozonizátoru či podobného zařízení na dobu uvedenou v provozním manuálu dle objemu místností. Použití ozonizátoru zejména u menších prostor, např. garsonek, doporučujeme, lze tím zkrátit časy na větrání, případně nahradit větrání v prostorech, kde to nelze plně technicky uskutečnit.

Poté může být uskutečněna v téže nemovitosti další prohlídka.

Podpisy zprostředkovatelských, rezervačních smluv, návrhů na vklady apod., podpisy smluv a jednání u advokátů či notářů

Upřednostňujeme dálkovou identifikaci a její kontrolu. Pokud není možné využít dálkově (klient nemá e-mail, nemá připojení k internetu, nemá datovou schránku, apod.), pak je třeba řešit korespondenčně s využitím zprostředkované identifikace. Využití doručovací služby je možné.

Pokud již není jiné možnosti, a smlouva nebude uzavřena on-line, a budete muset za klientem k podpisu smlouvy mimo provozovnu osobně, tak nezapomeňte, že se jedná o smlouvu uzavřenou mimo prostory obvyklé k podnikání. Což s sebou nese problém lhůty odstoupení u spotřebitelské smlouvy podepsané mimo provozovnu.

Činnost advokátů a notářů je zvýhodněna, není omezena, přesto má advokát či notář právo jednání z důvodů ochrany zdraví odmítnout. Případně může nastavit vlastní pravidla pro kontakt, která je nutno respektovat. Pravděpodobně nejčastější bude to, že nebude chtít podepisovat dokumenty s oběma stranami současně. Není povinen vybavit návštěvy ochrannými pomůckami dýchacích cest vyššího stupně, ani na tuto skutečnost předem upozorňovat, přesto je povinen je vyžadovat.

K digitalizaci

Již od soboty 27. února 2021 platí, že provozovateli informačního systému datových schránek nenáleží odměna podle příslušného zákona. To znamená, že tato služba musí být poskytnuta po dobu nouzového stavu zdarma, stát ji bude provozovatelům datových schránek kompenzovat.

V této souvislosti apeluje MMR na zavedení datových schránek u realitních zprostředkovatelů nejen pro právnické osoby, kde je to povinné, ale dobrovolně i pro podnikající fyzické osoby realitních zprostředkovatelů.

Díky uvedenému provozu zdarma se navíc také domníváme, že realitní zprostředkovatel, který si vymíní, že klient bude muset disponovat datovou schránkou, jinak s ním nebude ochoten sepsat smlouvu a poskytovat mu zprostředkovatelskou službu, nenastaví v aktuální situaci neobhajitelnou podmínku. Klient ji nemůže napadnout jako šikanózní ustanovení, či podmínku, kterou by realitní zprostředkovatel zneužíval své podnikatelské postavení, nemůže si stěžovat na neoprávněnou podmínku poskytování služby. Může pouze upřednostnit konkurenci.

Případné předání nemovitosti

Doporučujeme omezit jen na nezbytné případy, které jsou pod smluvní sankcí, nebo pokud hrozí škoda z prodlení vzniklá buď omezením přístupu k nutné údržbě nebo opravě (havarijní stav), či vzniklá případným odsunem termínu vyvázání části kupní ceny nebo poskytnutí zástavy. Předávající a převíjající by měli přistupovat k jednání odděleně, opět by měl být za každou stranu přítomen maximálně jeden zástupce.

