

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení S 158/03 zahájeném dne 20. srpna 2003 z vlastního podnětu dle § 18 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení, ve znění pozdějších předpisů (správní řád), ve spojení s § 21 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů, ve věci možného porušení § 3 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů účastníkem řízení, jímž je Asociace realitních kanceláří České republiky, se sídlem Na Chodovci 2880/3, 141 00 Praha 4 – Spořilov, Česká republika, IČ: 41196716, zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským, advokátem, Advokátní kancelář Žižlavský & partner, se sídlem Jungmannova 32, 110 00 Praha 1, vydává toto

### **r o z h o d n u t í :**

#### **I.**

Účastník řízení, Asociace realitních kanceláří České republiky, se sídlem Na Chodovci 2880/3, 141 00 Praha 4 – Spořilov, Česká republika, IČ: 41196716, tím, že dne 23.ledna 1993 na jednání valné hromady Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska (nyní Asociace realitních kanceláří České republiky), schválil provozovací řád členů Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska (nyní Asociace realitních kanceláří České republiky) obsahující v článku II. doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí,

- a) porušil v období od 23. ledna 1993 do 30. června 2001 ustanovení § 3 odst. 1, v té době účinného zákona č. 63/1991 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v úplném znění a
- b) v období od 1. července 2001 až dosud porušil ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů.

Rozhodnutí účastníka řízení o schválení provozovacího řádu členů Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska (nyní Asociace realitních kanceláří České republiky), který obsahuje v článku II. doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, je dle § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 63/1991 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v úplném znění a § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže

a o změně některých zákonů, zakázaným a neplatným rozhodnutím sdružení soutěžitelů o nepřímém určení ceny uvedených služeb, které narušilo soutěž na trhu poskytování realitních služeb.

## II.

Dle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a změně některých zákonů se Asociaci realitních kanceláří České republiky, se sídlem Na Chodovci 2880/3, 141 00 Praha 4 – Spořilov, Česká republika, IČ: 41196716, plnění rozhodnutí sdružení soutěžitelů specifikovaného v části I. výroku tohoto rozhodnutí do budoucna zakazuje.

## III.

Dle § 22 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů, se Asociaci realitních kanceláří České republiky, se sídlem Na Chodovci 2880/3, 141 00 Praha 4 – Spořilov, Česká republika, IČ: 41196716, za porušení zákazu uvedeného v § 3 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů, specifikovaného ve výrokové části I. tohoto rozhodnutí, ukládá pokuta ve výši

**250 000,- Kč**

(slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých)

Pokuta je splatná do 15 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže u České národní banky, pobočka Brno, číslo účtu 3754-24825-621/0710, konstantní symbol 1148, jako variabilní symbol se uvede IČ účastníka řízení.

## IV.

Dle § 23 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů, se Asociaci realitních kanceláří České republiky, se sídlem Na Chodovci 2880/3, 141 00 Praha 4 – Spořilov, Česká republika, IČ: 41196716, ukládají následující opatření k nápravě:

- a) zrušit svým příslušným orgánem ustanovení článku II. provozovacího řádu členů Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska (nyní členů Asociace realitních kanceláří České republiky) přijatého dne 23.1.1993, obsahující doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí,
- b) informovat e-mailem nebo poštou a ve Zpravodaji ARK všechny členy Asociace realitních kanceláří České republiky o tomto rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (zvláště o výroku a uloženém nápravném opatření), jakož i o zrušení ustanovení článku II. provozovacího řádu členů Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska (nyní členů Asociace realitních kanceláří České republiky) obsahující doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí,
- c) provést na internetových stránkách Asociace realitních kanceláří České republiky úpravy tak, aby neobsahovaly doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí a umístit na nich informaci o tomto rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (zvláště o výroku a uloženém nápravném opatření), jakož i o zrušení ustanovení článku II. provozovacího řádu členů Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska (nyní členů Asociace realitních kanceláří České

republiky) obsahující doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí.

Splnění nápravných opatření uložených v bodě 3. písm. a), b) a c) výroku tohoto rozhodnutí Asociace realitních kanceláří České republiky provede a doklady o splnění nápravných opatření předloží Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ve lhůtě do 45 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

### **O d ů v o d n ě n í**

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) zahájil dne 20.8.2003 z vlastního podnětu správní řízení č.j. S 158/03, ve věci možného porušení § 3 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (dále jen „zákon“) s účastníkem řízení, jímž je Asociace realitních kanceláří České republiky, se sídlem Na Chodovci 2880/3, 141 00 Praha 4 – Spořilov, Česká republika, IČ: 41196716 (dále jen „ARK“ nebo „asociace“). Podnětem k zahájení správního řízení bylo zjištění Úřadu ze dne 25.4.2003, že na internetových stránkách ARK ([www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)) je uveřejněn dokument nazvaný provozovací řád, který obsahoval v čl. II. nadepsaném „Provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu“ doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí a který je závazný pro všechny realitní kanceláře, právnické a fyzické osoby, které jsou členy Asociace realitních kanceláří České republiky (viz str. 51-52 spisu P368/03). Možné porušení § 3 odst. 1 zákona Úřad spatřoval ve stanovení doporučených provizních sazeb pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, uvedených pod bodem II. provozovacího řádu.

Dne 19.8.2003 v souvislosti se zahájením správního řízení Úřad vyžádal od ARK provozovací řád, který mu byl zaslán dne 25.8.2003 (viz str. 7-8 spisu) a rovněž předložen při ústním jednání s účastníkem řízení dne 26.8.2003 (viz str. 18-19 spisu). Při tomto ústním jednání byly Úřadem vyžádány podkladové materiály, včetně zápisů z valných hromad (viz str. 14 spisu), odpověď ARK a poskytnuté materiály viz. str. 45-174 spisu. Dne 8.9.2003 byly Úřadem vyžádány další doplňující podklady a informace, včetně pozvánky na valnou hromadu ze dne 23.1.1993, přílohy k zápisu z valné hromady ARK ČMS, ze dne 23.1.1993, zápisy z jednání Asociační rady (viz str. 237 spisu), odpověď ARK a poskytnuté materiály viz. str. 251-331 spisu.

Dne 29.9.2003 provedl Úřad v sídle ARK šetření podle § 21 odst. 4 zákona, za účelem zajištění ARK dosud neposkytnutých podkladových materiálů. Tímto způsobem Úřad zajistil zápisy z jednání Asociační rady, zápis z valné hromady ze dne 23.1.1993, jehož přílohou byl schválený provozovací řád a další podkladové materiály – viz str.spisu 597-691.

Ve dnech 4.9.2003, 5.9.2003, 15.9.2003, 16.9.2003 a 24.9.2003 se uskutečnily výslechy svědků. Dne 14.10.2003 proběhlo seznámení zástupce účastníka řízení s podklady pro rozhodnutí ve smyslu § 33 odst. 2 správního řádu. Vyjádření účastníka řízení viz. část rozhodnutí označená jako Vyjádření účastníka řízení k podkladům pro rozhodnutí.

### **Charakteristika účastníka řízení**

Asociace realitních kanceláří České republiky je občanským sdružením ve smyslu zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, v platném znění, zaregistrovaným u Ministerstva vnitra. Byla založena v roce 1991 několika realitními kancelářemi z různých míst České republiky. V současné době je ARK největším profesním sdružením odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v České republice (viz str. 2 spisu P

368/03). Původní název Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska byl na valné hromadě dne 8.3.2002 změněn na název Asociace realitních kanceláří České republiky.

Členem asociace může být fyzická nebo právnická osoba, provozující realitní činnost na základě platného živnostenského či jiného oprávnění a mající sídlo, bydliště či provozovnu na území České republiky ( čl. 21.1 Stanov). Zájemce o členství v ARK se musí předem seznámit s následujícími interními dokumenty asociace: Stanovy, Provozovací řád, Pravidla soutěže a Pravidla obchodní spolupráce.

V současné době jsou platné stanovy, schválené valnou hromadou konanou dne 8.3.2002. Změna stanov byla vzata Ministerstvem vnitra na vědomí dne 8.4.2002 (viz str.709 spisu).

Základním cílem asociace je integrace realitních kanceláří z České republiky v rámci trhu s nemovitostmi, jejich prosperita, prosazování jejich zájmů, vzájemná spolupráce členů ve všech oblastech obchodování s nemovitostmi, využívání nových poznatků v souvisejících oborech pro potřeby členů asociace a zvyšování kvality služeb jimi poskytovaných.

Orgány asociace jsou valná hromada, asociační rada, dozorčí rada, schůze regionů, regionální zmocněnci, prezident a viceprezident, předseda a místopředseda dozorčí rady, generální sekretář a presidia odborných sekcí (čl. 4.1 Stanov). Nejvyšším orgánem asociace je valná hromada složená ze všech jejích členů. Valná hromada je oprávněna rozhodovat ve všech věcech asociace. Ostatní orgány asociace jsou jí podřízeny.

Do výlučné působnosti valné hromady náleží zejména právo rozhodovat o změně stanov, rozhodovat o zániku členství vyloučením s výjimkou vyloučení z důvodu neplacení členského příspěvku, o zániku asociace, tajnou volbou volit a odvolávat členy asociační rady, odvolávat dozorčí radu jako celek a rozhodovat o změně základního členského vkladu.

Na návrh asociační rady valná hromada schvaluje vnitřní směrnice, jejich změny a doplňky, výroční zprávu asociace, rozpočet asociace na další rok, zprávu o hospodaření asociace a výši členského příspěvku členů, propůjčuje a odnímá čestné členství a projednává další otázky související s cíli a posláním asociace.

O konání valné hromady pořizuje zápis, který musí obsahovat stanovené náležitosti. K originálu zápisu se připojuje potvrzená prezenční listina. Generální sekretář zajistí, aby kopie zápisu byla do čtrnácti dnů publikována na oficiálních webových stránkách asociace v části určené výhradně členům.

Statutárním orgánem asociace je asociační rada, která zastupuje asociaci vůči třetím osobám, před soudem a jinými orgány. Řídí činnost asociace v období mezi jednáními valné hromady. Výkonným orgánem asociace je ve smyslu čl. 16.1. Stanov generální sekretář. V souladu se stanovami, rozhodnutími valné hromady a pokyny asociační rady jedná za asociaci před státními orgány, organizacemi a občany.

Právním řádného člena je zejména účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí, týkajících se asociace a uplatňovat návrhy a protinávrhy, účastnit se schůzí svého regionu s právem hlasovacím, účastnit se schůzí všech regionů s hlasem poradním, vykonávat své volební právo dle stanov, podílet se na veškeré činnosti asociace a regionu, využívat všech služeb a podpory asociace a regionu a používat vedle svého označení znak asociace (čl. 21.6. Stanov). **Povinností řádného člena je zejména dodržovat stanovy a vnitřní směrnice asociace**, respektovat rozhodnutí přijaté orgány asociace, zaplatit včas a ve správné výši základní členský vklad a roční členské příspěvky, poskytovat orgánům asociace součinnost k naplňování poslání a cílů, informovat orgány asociace o své činnosti v souvislosti se členstvím v asociaci, jednou ročně na požádání

generálního ředitele doložit osvědčení odborné způsobilosti v realitní činnosti a mít uzavřenu pojistnou smlouvu na rizika vyplývající z realitní činnosti (čl. 21.7. Stanov).

Cílem činnosti asociace není podnikatelská činnost. K zajištění svých úkolů a naplnění cílů disponuje však asociace materiálovými a finančními prostředky, které představují majetek asociace. Majetek asociace v zásadě tvoří základní členské vklady řádných členů, roční členské příspěvky řádných členů, subvence, dotace členů asociace a jiných osob a příjmy z činnosti asociace. Asociace hospodaří na základě rozpočtu schváleného valnou hromadou. O čerpání prostředků je vedena evidence v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (čl. 26.2. Stanov). Výdaje asociace jsou v zásadě určeny ke krytí nákladů souvisejících s činností asociace, zejména na odměňování pracovníků asociace, pronájem místností, vzdělávací, propagační a další akce, zajištění a distribuci informačních materiálů, k financování dalších činností souvisejících s posláním asociace a náhrad členům asociace a dozorčí rady, případně členům odborných komisí a expertních skupin (čl. 26.3. Stanov).

Nesplní-li některý z členů asociace své povinnosti nebo jiným způsobem poruší stanovy či jiné vnitřní směrnice asociace, nebo v souvislosti s výkonem realitní činnosti poruší platné právní předpisy či jiným způsobem jedná v rozporu s profesní etikou realitního makléře, může mu být uložena sankce (čl. 32.1 Stanov).

Dle aktuálního seznamu poskytnutého účastníkem řízení má asociace v současné době 191 členů. Z návrhu rozpočtu ARK na rok 2003 (viz str. 621 spisu), který je součástí Výroční zprávy ARK a Informačního centra vyplývá, že členské příspěvky dosáhly v r. 2002 výše 2 474 450,- Kč, v r. 2002 činily celkové výnosy 3 263 802,- Kč a celkové výdaje 3 188 492,- Kč. Rozpočet na r. 2003 předpokládá členské příspěvky ve výši 2 500 000,- Kč, celkem rozpočet na r. 2003 předpokládá výnosy ve výši 3 115 000,- Kč.

ARK prezentuje svou činnost na své webové adrese [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz). Na této adrese je rovněž rubrika se zabezpečeným vstupem pouze pro členy ARK. Asociace vydává pro své členy ZPRAVODAJ ARK ČR. Jedná se o měsíčník, jehož prostřednictvím se snaží napomáhat prosazování dodržování etiky v podnikání členských realitních kanceláří, sdělovat členům informace, informovat o ekonomických a marketingových tendencích na úseku realit, právních a daňových předpisech apod.

Asociace má jednu dceřinou společnost a to Informační centrum ARK, spol. s r.o. (dále jen „Informační centrum“), jejíž je jediným společníkem. Společnost Informační centrum je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 36382. Společnost byla do obchodního rejstříku zapsána dne 28.3.1995. Předmětem jejího podnikání je zejména vzdělávací činnost, tj. školící činnost v oblasti nemovitostí. V roce 2002 celkově prošlo kurzy a semináři týkajícími se oblasti obchodování s nemovitostmi 361 posluchačů. Společnost sídlí na stejné adrese jako asociace.

### **Zjištěné skutečnosti a důkazy**

Dne 13.11.1992 vydalo Ministerstvo pro hospodářskou soutěž rozhodnutí č.j. P 32/92 (S 38/92), které nabylo právní moci dne 18.1.1993 (viz spis str. 353-358). Tímto rozhodnutím bylo ustanovení bodu II. provozovacího řádu Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska z 10.1.1992 prohlášeno za nedovolenou a neplatnou kartelovou dohodu. Provozovací řád dotčený tímto rozhodnutím byl platný od 10. ledna 1992 s tím, že v jeho bodu II. byly stanoveny provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí jako minimální a maximální ohraničující hodnoty, které musí být respektovány ve zprostředkovatelské smlouvě členy asociace (viz spis P 368/03 str.96).

## Provozovací řád členů ARK

Dne **23.1.1993** na jednání valné hromady ARK schválila provozovací řád členů ARK ČMS, obsahující v článku II. doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí (dále jen „**Provozovací řád**“) - spis str. 626-627. Tento Provozovací řád byl rovněž zveřejněn na internetových stránkách ARK - spis P 368/03 str. 51-52. Současně se zahájením správního řízení Úřad vyžádal od ARK její provozovací řád. ARK předložila Provozovací řád platný od 1. ledna 1993, který se shoduje s tím, který byl schválen na valné hromadě ARK dne 23.1.1993 (spis str. 7-8, 18-19).

V úvodu Provozovacího řádu se uvádí, že tento provozovací řád je závazný pro všechny realitní kanceláře, právnické a fyzické osoby, které jsou členy Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska. V Provozovacím řádu zveřejněném na internetových stránkách ARK byl potom název asociace aktualizován na „Asociace realitních kanceláří České republiky“.

Článek II. Provozovacího řádu je nazvaný Provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu. V jeho úvodu je uvedeno: „...Provizní sazby jsou uvedeny jako **doporučené** hodnoty a ve zprostředkovatelské smlouvě lze individuálně dohodnout i sazby mimo doporučené rozpětí. Výše provize se stanoví ze smluvní ceny zprostředkované kupní nebo nájemní smlouvy. Provizi lze sjednat s oběma zúčastněnými stranami. V případě pronájmu platí provizi zpravidla strana, která si zprostředkování objednala. V případě správy domů platí provizi majitel...“

Ve druhé části článku II. Provozovacího řádu jsou obsaženy následující **Doporučené provizní sazby**:

Prodej, koupě: min. 3%, max. 6%

Pronájem: min. 1/12 ročního nájmu, max. 2/12 ročního nájmu

V případě, že je nájemní smlouva sjednaná na dobu delší než 10 let, je zprostředkovatel oprávněn použít provizní sazby v rozpětí 3-6% z nájmu za sjednanou dobu.

Správa domů: min. 6% z výnosů.

Pod Provozovacím řádem je uvedeno cit.: „...V Praze 3.12.1992 Asociační rada...“.

## Proces tvorby a schválení Provozovacího řádu

Zápis ze schůze asociační rady konané 3.12.1992 v Praze (spis str. 607-609) obsahuje v bodu 6. cit: „V diskusi se hovořilo: ...o návrhu Provozovacího řádu (Ing. Srovnal) viz. příloha.“ Na konci tohoto zápisu je potom v přílohách pod bodem 3) uvedeno cit.: „...návrh znění Provozovacího řádu...“ Provozovací řád platný od 1. ledna 1993 je také skutečně přílohou tohoto zápisu, na jeho konci se uvádí cit: „V Praze 3.12.1992 Asociační rada (viz str. 610-611 spisu). Znění tohoto Provozovacího řádu se shoduje se zněním Provozovacího řádu schváleného valnou hromadou – viz dále.

Ve Zprávě o činnosti ARK za rok 1992 je uvedeno cit.: „Hlavní cíle, které stanovila II. Valná hromada byly následující:...Vypracování vnitřních směrnic Asociace ve věci spolupráce mezi členy a vydání Provozovacího řádu, který stanoví zásady vztahů člena ARK k jeho klientovi. Tímto úkolem byla pověřena Asociační a dozorčí rada.“ Dále je zde uvedeno cit.: „V roce 1992 byly AR (pozn. Úřadu - Asociační radou) a DR (pozn. Úřadu – Dozorčí radou) vypracovány vnitřní směrnice pro činnost ARK vedle platných stanov. Jedná se o následující dokumenty: - Provozovací řád, - Zásady spolupráce mezi členy ARK, - Pravidla soutěže mezi členy ARK. Nejvíce vzruchu vyvolal Provozovací řád Asociace a to díky

správním řízení před Českým úřadem pro hospodářskou soutěž. Díky čemu? Pevně stanovenými provizními sazbami 3 – 6 %, byť s možností odchylky. ARK byla napadena z kartelové dohody, ačkoliv řád používají i nečlenové ARK z titulu, že jim vyhovuje. Výsledkem je upravený provozovací řád, kde sazba 3 – 6 % je pouze doporučenou provizní sazbou. Lze říci, že daný úkol byl splněn...“

Společně s pozvánkou na jednání valné hromady, která se uskutečnila 23.1.1993, byl všem členům ARK rozeslán návrh znění Provozovacího řádu a v pořadí jednání valné hromady byli členové informováni o tom, že bude schvalován s ostatními vnitřními směrnicemi ARK (spis str. 252). Ze zápisu z valné hromady ARK ČMS dne 23.1.1993 vyplývá, že na ní **byl schválen provozovací řád** členů ARK ČMS s tím, že pro hlasovalo 118, proti bylo 0 a 5 členů se zdrželo hlasování. Přílohou tohoto zápisu je potom text schváleného Provozovacího řádu (str. spisu 622-627).

### Další zjištěné skutečnosti

Dne 25.1.1993 odeslala ARK dopis všem členům (118), kteří byli přijati za řádné členy ARK na valné hromadě konané dne 23.1.1993, ve kterém je mimo jiné informuje, že byly přijaty vnitřní směrnice ARK (provozovací řád, pravidla soutěže, pravidla obchodní spolupráce a zkušební řád) – viz spis str. 651.

Na valné hromadě ARK konané dne 29.1.1994 byl schválen Strategický plán ARK (viz spis str. 669). Tento Strategický plán ARK spolu s Akčním programem ARK na rok 1994 jsou přílohou zápisu z této valné hromady. Úspěšné řešení konkrétních bodů Strategického plánu mělo vést ke zvyšování profesní úrovně členů asociace a k jejich dobrému postavení na nemovitostním trhu v ČR (spis str. 677). Strategický cíl č. 2 tohoto plánu byl stanoven cit.: „...Propagovat v praxi nejvyšší úroveň integrity a poctivosti v podnikání ...“ (spis str. 678).

K provedení cílů Strategického plánu byl vypracován Akční program ARK na rok 1994, který byl sestaven z programů, které korespondují s jednotlivými dlouhodobými strategickými cíli (spis str. 679). V Programu č. 2 tohoto Akčního programu se uvádí jako program ke strategickému cíli č. 2 (viz výše) aktualizace stávajících směrnic ARK týkajících se etiky podnikání, a to Pravidel obchodní spolupráce, Pravidel soutěže a Provozovacího řádu. Cílem tohoto programu bylo kromě aktualizace stávajících vnitřních předpisů ARK také prosazovat jejich dodržování členy asociace. Jako úkol bylo stanoveno také **informování veřejnosti o existenci a platnosti těchto směrnic**. Jako výsledek programu bylo konstatování, že členové ARK jsou RK, které **dodržují** při své činnosti vnitřní směrnice ARK (**Pravidla obchodní spolupráce, Pravidla soutěže, Provozovací řád**), což zvyšuje jejich důvěryhodnost. Prosazování a informování veřejnosti mělo probíhat průběžně.

Z dlouhodobých cílů, které byly přijaty touto valnou hromadou vycházela činnost asociace i v následujících letech (spis str. 616).

V Pozvánce na jednání asociační rady na 20.3.1996 bylo 4. bodem programu Projednání připomínek členů AR k vnitřním směrnici ARK ČMS (spis str. 685).

V zápisu z jednání asociační rady ARK konané dne 20.3.1996 se uvádí cit.: „...1) Kontrola úkolů: - úkol pro členy ARK připravit své připomínky ke stávajícímu znění Pravidel obchodní spolupráce, Pravidel soutěže, Provozovacího řádu a Stanov ARK ČMS trvá. Do 17.5.1996 zašlou členové AR své případné připomínky a návrhy k textům jednotlivých dokumentů na sekretariát (spis str. 686).“ Bod 4. zápisu z tohoto jednání asociační rady zní cit.: „Připomínky ke směrnici ARK ČMS. Úkol trvá – viz bod 1) tohoto zápisu. ... Úkol pro

sekretariát: Dát do Zpravodaje výzvu, aby všichni členové zaslali na sekretariát své případné návrhy na změny a doplnění směrnic – do konce května ...“ (spis str. 686 – 687).

V dubnovém čísle Zpravodaje ARK z roku 1996 je otištěno upozornění cit.: „! **Změny ! vnitřních směrnic a stanov ARK ČMS**“ V souvislosti s cíly ARK ČMS a zejména pro rok 1996 schválenými programy budou v letošním roce aktualizovány vnitřní směrnice členů asociace. Jedná se o **Pravidla spolupráce, Pravidla soutěže členů ARK ČMS, Provozovací řád**. Budou také připravovány některé návrhy na změny **stanov ARK ČMS** pro valnou hromadu v roce 1997. Úpravy všech zmíněných materiálů budou projednávány na jednání asociační rady dne 19.6.1996. Žádáme všechny členy asociace, kteří mají jakékoli připomínky k těmto dokumentům, aby své náměty odeslali na sekretariát ARK ČMS nejpozději do 10. června 1996. Všechny návrhy i připomínky budou asociační radě předloženy k posouzení (spis str. 688)...“

V Pozvánce na jednání asociační rady na 19.6.1996 byly bodem programu Připomínky k vnitřním směrnicím ARK ČMS – výzva uveřejněná ve Zpravodaji 5/96 (spis str. 689).

Dle zápisu z jednání asociační rady ARK konané dne 19.6.1996 byla 3. bodem projednávaného programu Aktualizace vnitřních směrnic ARK. Na sekretariát došla jediná připomínka týkající se sjednocení postupu při přijímání nových členů do asociace (spis str. 690).

V zápisu z opakované valné hromady ARK konané dne 22.2.1997 je pod bodem 14) Různé v písm. b) mimo jiné uvedeno cit.: „...Ing. Srovnal (pozn. Úřadu – předsedající této valné hromady) – **tuto otázku máme řešenu – doporučená provize 3 – 6 %** a možnost inkasovat provizi z obou stran...“ (spis str. 62).

V dopisu ARK, podepsaném Ing. arch. Borůvkou a adresovanému Okresnímu soudu ve Vyškově, ze dne 16.7.2001, se píše cit. : „...Vážený pane předsedo, v souvislosti s Vaší žádostí o zaslání provozovacího řádu realitních kanceláří Vám sděluji, že zmíněný **provozovací řád je závazný pouze pro řádné členy Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska**. V příloze Vám Provozovací řád členů Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska zasílám...“ (spis str. 682).

V e-mailu, který zaslala paní Jana Nováková (sekretariát AKR) Ing. Šteclovi dne 11.10.2002, se uvádí cit. : „...Vážený pane inženýre, k Vašemu dotazu ohledně provize musím sdělit, že výše provize v RK není dosud určována žádným zákonem či vyhláškou, RK si může její výši určit sama. **Pro členy asociace je výše provize doporučená a to v rozmezí 3-6 % při prodeji či nákupu**. Na našich stránkách [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz) naleznete informace včetně Provozovacího řádu členů asociace. S pozdravem Jana Nováková – sekretariát...“ (spis str. 601).

### **Skutečnosti zjištěné na internetových stránkách asociace**

Dne 25.4.2003 bylo Úřad zjistil, že na internetových stránkách ARK - [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz) - je v sekci Dokumenty ARK ČR zveřejněn Provozovací řád, platný od 1.1.1993 (spis str. 51-52). Jeho znění se shodovalo se zněním Provozovacího řádu, který schválila valná hromada ARK dne 23.1.1993, pouze v 1. větě byl aktualizován název ARK z „Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska“ na „Asociace realitních kanceláří České republiky“. Po zahájení správního řízení bylo zjištěno, že Provozovací řád byl z internetových stránek ARK odstraněn.

Na internetových stránkách ARK byl dále ke dni 13.10.2003 v sekci Porady a dotazy zveřejněn článek Provize realitní kanceláři, který obsahuje doporučené provizní sazby pro



prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, a to ve stejné výši jak jsou stanoveny v Provozovacím řádu (spis str. 909 a spis P 368/03 str. 46).

Dalším článkem zveřejněným na internetových stránkách ARK v sekci Členství, ještě ke dni 13.10.2003, je článek Obecné informace o právech a povinnostech člena (spis str. 913, spis P 368/03 str. 3), ve kterém se uvádí cit.: „...Při přijímání nového člena je třeba vyhovět zejména etickým a profesním požadavkům kladeným na kandidáta. Každý žadatel o členství v asociaci se musí předem seznámit s následujícími interními dokumenty asociace: Stanovy Asociace realitních kanceláří České republiky (viz. rubrika Dokumentace), Provozovací řád (viz. rubrika Dokumentace), který upravuje vztahy mezi realitní kanceláří a jejími klienty, Pravidla soutěže (viz. rubrika Dokumentace) upravují obchodní vztahy mezi členy asociace, Pravidla obchodní spolupráce (viz. rubrika Dokumentace) jsou obecným dokumentem upravujícím obchodní chování realitní kanceláře...“

Dále byla v sekci Porady a dotazy ke dni 13.10.2003 zveřejněna v článku Vybrané odpovědi na dotazy odpověď, ve které se uvádí cit.: „... Každý řádný člen asociace dodržuje vnitřní směrnice asociace (stanovy, etický kodex člena, pravidla spolupráce a soutěže, provozovací řád), povinně se účastní profesního vzdělávání pořádaného asociací, což garantuje zákazníkům vysoký standard poskytovaných služeb v rozsahu činnosti realitní kanceláře. V případě jakékoliv stížnosti se člen asociace musí podrobit jednání před dozorčí radou asociace....Seznam členů naleznete na [www.ARKCR.cz](http://www.ARKCR.cz). Ing. arch. Jan Borůvka, Generální sekretář ARK ČMS...“ (spis str. 910).

V Žádosti o přijetí za řádného člena ARK umístěné na internetových stránkách ARK je obsaženo následující čestné prohlášení cit.: „...Prohlašuji/me, že jsem/e měl/i možnost seznámit se stanovami a vnitřními směrnici ARK ČR. Potvrzuji/me tímto, že požadavky stanovené ARK ČR pro přijetí za řádného člena ARK ČR splňuji/me. Jsem/e si současně vědom/mi, že vstupem do ARK ČR na sebe dobrovolně přijímám/me závazek na dodržování profesní etiky a zásad rovné spolupráce s jednotlivými členy ARK ČR...“ (spis str. 911).

### **Skutečnosti zjištěné od členů i nečlenů ARK**

Dne 19.8.2003 provedl Úřad v rámci šetření podnětu vedeného pod čj. P 368/03 ústní jednání za účelem poskytnutí informací se soutěžiteli, členy ARK, společnostmi GOLD REAL s.r.o., bene, spol. s r.o. a Real GARANT BRNO, s.r.o.

Pan Robert Šmatera, jednatel GOLD REAL s.r.o., Úřadu sdělil výši provizních sazeb své realitní kanceláře s tím, že provizní sazby jsou stanoveny podle hodnoty nemovitosti a dále podle běžných postupů v Asociaci realitních kanceláří. Sdělená výše provizní sazby pro koupi nemovitostí odpovídá provizní sazbě doporučené v Provozovacím řádu. Pan Šmatera dále uvedl, že v 99% jsou provizní sazby realitních kanceláří 4-5 % z prodejní ceny nemovitosti, pokud je mu známo jsou provizní sazby u koupi i pronájmu nemovitostí u všech realitních kanceláří stejné. Na otázku Úřadu, zda jsou seznámeni s Provozovacím řádem ARK a řídí se jím, p. Šmatera odpověděl cit.: „...To musíme, Provozovací řád asociace obsahuje pravidla, podle kterých se my jako členové musíme řídit...“ (spis P 368/03 str. 74-76).

Za společnost bene, spol. s r.o. Úřad jednal s p. Petrem Nechvátalem. Jím sdělená výše provizní sazby pro koupi nemovitostí poskytovaná jejich realitní kanceláří odpovídá provizní sazbě doporučené v Provozovacím řádu. Dále Úřadu sdělil, že si myslí, že v rámci asociace v jejich regionu jsou výše provizních sazeb zhruba na stejné úrovni. Na otázku Úřadu, zda jsou seznámeni s Provozovacím řádem ARK a řídí se jím, p. Nechvátal odpověděl cit.: „...Ano, jsme s ním samozřejmě seznámeni a řídíme se jím...“ (spis P 368/03 str. 78-80).

Bc. Pavel Boudný, jednatel společnosti Real GARANT BRNO, s.r.o., Úřadu sdělil výši provizních sazeb poskytovaných jejich realitní kanceláří. Tato výše provizních sazeb pro koupi i pronájem nemovitostí odpovídá provizní sazbě doporučené v Provozovacím řádu. Dále Úřadu sdělil, že si myslí, že výše provizních sazeb je dána obecnou praxí na trhu a že u spolupracujících realitních kanceláří je výše provize na obdobné úrovni. Na otázku Úřadu, zda jsou seznámeni s Provozovacím řádem ARK a řídí se jím, p. Boudný odpověděl cit.: „...Seznámeni s ním jsme a řídíme se jím...“ (spis P 368/03 str. 83-85).

Z internetových stránek realitní kanceláře DACHI, která je členem ARK, získal Úřad 8.9.2003 informace O firmě, kde se v části Praktické rady pro budoucího klienta realitní kanceláře uvádí cit.: „...2/ ...Výše provize, doporučená Asociací realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska činí 4 - 6 % z prodejní/kupní ceny...“ (spis str. 205).

Na internetových stránkách realitní kanceláře DM invest, s.r.o., která je členem ARK, získal Úřad dne 8.9.2003 následující informace cit.: „...V sekci Asociace realitních kanceláří: Proč si vybrat členskou realitní kancelář?: Proč je pro Vás dobré vybrat si realitní kancelář, která je členem Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR)? Tato kancelář se řídí provozovacím řádem vypracovaným ARK ČR...“ V této sekci je rovněž uveřejněn text Provozovacího řádu, který je pouze jinak nazván, a to „Provozní řád“. V sekci „Ceník“ je zpracován cit.: „Rámcový ceník provizí účtovaných realitní kanceláří za zprostředkování Příloha č. 1 k "Provoznímu řádu" závaznému pro všechny realitní kanceláře, členy Asociace realitních kanceláří České republiky (platná od 1.1. 2002 ).“ V tomto rámcovém ceníku jsou rozpracovány procentní výše provize za prodej a koupi dle kupní ceny nemovitosti, od 5 do 3 % z dosažené kupní ceny nemovitosti provize za nájem a správu nemovitostí. (spis str. 222-226).

Z internetových stránek RELIMA REALITY, realitní kanceláře, která není členem ARK, byly dne 8.9.2003 vytištěny informace o nabídce služeb a podmínkách poskytování služeb, kde se uvádí cit. „...Kancelář se řídí doporučenými sazbami Asociace realitních kanceláří, a to v rozmezí 3-6% z kupní ceny. U pronájmů se provizní sazby pohybují od 1/12 do max. 2/12 ročního nájmu...“ (spis str. 228).

Z internetových stránek realitní a dražební agentury EKONOMSERVIS, která „stála u zrodu“ ARK, byla získána informace cit.: „...Členství v ARK ČR zavazuje své členy k dodržování etiky a pravidel podnikatelské činnosti, která jsou upravena vnitřními směrnici sdužení: Stanovy, Etický kodex, Provozní řád, Pravidla soutěže a Pravidla spolupráce...“ (spis str. 370).

Na internetových stránkách realitní kanceláře RECOM REALITY, s.r.o., která je členem ARK a jejíž jednatel Ing. Ivan Žikeš byl od roku ledna 1993 do března 2003 prezidentem ARK (nyní zastává funkci viceprezidenta), byly ke dni 22.9.2003 zveřejněny následující informace cit.: „...PROČ JSME ČLENY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČECH, MORAVY A SLEZSKA? Cílem našeho snažení je vysoká profesionalita a etika podnikání. Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska je založena na snaze svých členů řídit se stejnými principy. Proto jsme jejím zakládajícím členem...“ Pod touto větou jsou odrážky – etický kodex, provozní řád ARK ČMS, desatero návštěvníka realitní kanceláře a proč si vybrat členskou realitní kancelář. Pod provozním řádem ARK ČMS je **uveřejněn Provozovací řád**. V oddíle „...Proč je pro Vás dobré vybrat si realitní kancelář, která je členem Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska (ARK ČMS)?...“ je pod bodem 1. uvedeno cit.: „...**Tato kancelář se řídí provozovacím řádem vypracovaným ARK ČMS**...“ (spis str. 372-376).

Na internetových stránkách [www.mojenoviny.cz](http://www.mojenoviny.cz) - Byt magazín – 20.5.2003 odpovídá redakce na dotaz čtenáře ohledně výše provize za zprostředkování nemovitostí realitní

kanceláře, že cit.: „...U pronájmu by to mělo být minimálně 1/12 ročního nájmu a maximálně 2/12 ročního nájmu. V případě, že je nájemní smlouva sjednaná na dobu delší než 10 let, bývá pravidlem, že zprostředkovatel použije provizní sazby v rozpětí 3-6% z nájmu za sjednanou dobu ...“ (spis str. 380).

Na internetových stránkách Realitní kanceláře REALIS spol. s r.o., která je členem ARK, byl ke dni 23.9.2003 zveřejněn Provozovací řád této realitní kanceláře, který je podrobnějším rozpracováním Provozovacího řádu (spis str. 382-384).

V časopise realitní kanceláře Nejlepší bydlení, která není členem ARK, v červnovém čísle 2003, byl uveřejněn článek „Obráťte se na odborníky“, ve kterém se uvádí, že výše provizí se obecně pohybují v rozmezí od 3 do 6% ze skutečně sjednané kupní ceny, u pronájmu je to 1 až 2 měsíční nájmy (spis str. 385).

### Výpovědi svědků

Úřad v rámci správního řízení vyslechl 7 svědků, jednalo se o 6 zástupců realitních kanceláří, kteří jsou členy asociace a 1 zástupce realitní kanceláře, která již členem ARK není.

Svědék František Kokna, jednatel REAL SPEKTRUM, spol. s r.o., který je od roku 1996 až dodnes členem Asociační rady, uvedl (protokol viz str. 175–179 spisu), že z realitních kanceláří, ve kterých figuruje jako osoba, se prvním členem ARK stala společnost REAL SPEKTRUM s.r.o., Brno a to asi v roce 1992 nebo 1993. Na dotaz Úřadu, co jsou jiné vnitřní směrnice asociace mimo Stanov, svědek uvedl, že neví. Na dotaz, kdy a kým byl schválen Provozovací řád ARK, a jakým způsobem s ním byli seznámeni, svědek uvedl, že neví a s Provozovacím řádem seznámen nebyl. Dále svědek uvedl, že výše provizních sazeb pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí se řídí situací na trhu. V případě prodeje se snaží o provizi ve výši 1 % z ceny nemovitosti, kterou hradí prodávající, kupující potom hradí provizi, která je s ním sjednána individuálně, snaha je dostat třeba 3 % ze strany kupujícího. U nájmu je to úplně jiná situace, nájemních prostor je na trhu více než je potřeba, snaží se vzít ze strany majitele nemovitosti 2 měsíční nájmy a ze strany nájemce bez provize. Správu nemovitostí nedělají.

Svědék Ing. Blažej Damborský, jednatel SLAVIA, spol. s r.o. (protokol viz str. 180 – 184 spisu) uvedl, že jsou členem ARK pravděpodobně od r. 1992. Na dotaz Úřadu, co jsou vnitřní směrnice asociace mimo Stanov uvedl, že žádné vnitřní směrnice nezná. Na dotaz, kdy a z jakého důvodu odstranili ze svých internetových stránek ([www.slaviark.cz](http://www.slaviark.cz)) v sekci „Asociace realitních kanceláří ČR“ větu cit.: „...Každý člen ARK ČR musí dodržovat etický kodex člena, pravidla spolupráce a soutěže, provozovací řád a stanovy ARK ČR. To dává záruky úspěšných realizací při vzájemné spolupráci...“ a texty dokumentů Etický kodex člena ARK ČR a Provozovací řád ARK ČR, svědek uvedl, že tyto údaje byly uvedeny jako návrh a pracovní materiál spolu s některými dalšími částmi jejich stránek a pokyn k odstranění těchto stránek dal v pátek 29. 8. 2003 a oprava byla provedena v následující sobotu nebo neděli. Dále uvedl, že dospěl k názoru i pod tíhou pozvání Úřadu ke svědecké výpovědi, že nebude dobré, aby se touto formou prezentoval. Na dotaz Úřadu, jak koresponduje skutečnost zveřejněná na jejich internetových stránkách ještě dne 27.8.2003 cit. „...Každý člen ARK ČR musí dodržovat etický kodex člena, pravidla spolupráce a soutěže, provozovací řád a stanovy ARK ČR. To dává záruky úspěšných realizací při vzájemné spolupráci...“ s odpovědí k otázce Úřadu, ve které uvádí, že nezná žádné vnitřní směrnice ARK, svědek uvedl, že nezná vnitřní směrnice ARK, kde by se podílel na jejich schvalování a nebo dostal do rukou originální podepsané materiály. Pokud tyto věci na internetové stránce zveřejnil, tak jen pouze proto, že se jednalo o pracovní materiál, kde se s některými částmi ztotožňoval,

vzhledem k tomu, že je taková běžná praxe ve světě. Na otázku Úřadu, kým a kdy byl seznámen s „pracovními“ materiály, tj. s Provozovacím řádem a Etickým kodexem a co je myšleno tím, že se ztotožňuje s „některými částmi“ a konkrétně s kterými, svědek uvedl, že nemůže říct, kde ten materiál vzal. Tyto materiály buď někdo přivezl ze školení ARK nebo se možná objevily jako podkladový materiál s pozvánkou na valnou hromadu. Dále uvedl, že tyto materiály četl, cca od roku 1996 začali brát provizi převážně od kupujícího, zpravidla mezi 2 až 5 % pro prodej a koupi nemovitostí, u pronájmu je výše provize ve výši 1 měsíčního nájmu nebo paušální. Co se týká provizí, ve smlouvách mají předtištěno 5 % a pak to přizpůsobují. Svědek dále uvedl, že trh se v podstatě ztotožnil s provizními sazbami, které jsou doporučeny v Provozovacím řádu ARK. Po přečtení protokolu svědek uvedl, že nesouhlasí s poslední větou a upřesnil ji takto: „...**Trh se sám vyvinul tak, že se přibližuje k provizním sazbám, kterou jsou doporučeny v Provozovacím řádu ARK.**...“ Na dotaz, zda je mu známo s jakou výší provizních sazeb pracují ostatní realitní kanceláře, které jsou členy ARK a zda se liší výše provizních sazeb členských realitních kanceláří ARK od nečlenských realitních kanceláří, svědek uvedl, že realitní kanceláře v okrese, které nejsou členy ARK, berou v podstatě tu stejnou provizi co on. Rozdíl je pouze v tom, od koho ji berou.

Svědek Ing. Milan Líška, jednatel RS GAVLAS, spol. s r.o. (protokol viz str. 185 – 188 spisu) uvedl, že realitní kancelář je členem ARK od roku 1995. Na dotaz Úřadu, co jsou vnitřní směrnice asociace mimo Stanov uvedl, že existuje něco jako Kodex realitního makléře, žádné jiné vnitřní směrnice mu nejsou známy. Na dotaz týkající se Provozovacího řádu svědek uvedl, že Provozovací řád nezná a neví, že existuje. Na dotaz Úřadu, jaká je jejich výše provizních sazeb pro prodej, koupi, pronájem (případně dlouhodobý nájem) a správu nemovitostí, svědek uvedl, že správu nemovitostí neprovádí, u koupi a prodeje je provizní sazba ve výši 1 – 5 % v závislosti na výši obchodu (čím menší obchod, tím vyšší % provize a naopak). U pronájmu je provize 1–2 měsíční nájmy. Na dotaz, s jakou výší provizních sazeb pracují ostatní členové ARK a zda se liší výše provizních sazeb členských realitních kanceláří ARK od nečlenských, uvedl, že má informace pouze z regionu, provize jsou přibližně obdobné. Nemohou se s ostatními realitními kancelářemi od sebe příliš lišit vzhledem k situaci na trhu. Vždy se snaží o to, aby výhradně platil ten, s kým se uzavírá smluvní vztah. Stejně tak to platí i u nečlenských kanceláří.

Svědek Mgr. Marek Novotný, majitel realitní kanceláře DACHI (protokol viz str. 333 – 337 spisu) uvedl, že jsou členy ARK od února 2002. Na dotaz Úřadu, jaké jsou vnitřní směrnice asociace mimo Stanov uvedl, že se domnívá, že je to etický kodex makléře. Na otázku, zda byl seznámen s Provozovacím řádem ARK uvedl, že si nevybavuje žádný dokument, který by se jmenoval provozovací řád. Na dotaz, zda je mu znám Provozovací řád platný od 1. ledna 1993, přičemž mu byla předložena k nahlédnutí kopie z internetu vytištěná Úřadem dne 25. dubna 2003, svědek uvedl, že tento řád osobně nečetl, ale jako realitní kancelář k němu **má přístup** na internetových stránkách asociace. Na dotaz Úřadu, jaká je výše provizních sazeb jeho kanceláře pro prodej, koupi, pronájem, svědek uvedl, že výše provizních sazeb je různá, obvykle je to 3 a více % z kupní ceny, výše provize závisí od konkrétního případu. Dále na dotaz, zda mu je známo s jakou výší provizních sazeb pracují ostatní realitní kanceláře, které jsou členy ARK a zda se liší výše provizních sazeb členských realitních kanceláří od nečlenských uvedl, že známo mu to není, ale všimá si, že se provize v realitních kancelářích pohybuje nad 3 %. Dále uvedl, že se domnívá, že výše provize členských i nečlenských realitních kanceláří se v podstatě neliší. Na dotaz Úřadu, že na svých internetových stránkách uvádí, cit.: „...**výše provize doporučená Asociací realitních kanceláří Čecha, Moravy a Slezska činí 4 – 6 % z prodejní/kupní ceny,**...“ jakým způsobem a kdy mu byly ARK sděleny doporučené provizní sazby, svědek uvedl, že se

jednalo o text, který formulovala jedna ze spolupracujících osob, tento text nekontroloval a neodpovídá skutečnosti. Dále uvedl, že konkrétní doporučení ze strany ARK nedostali a informaci považuje za mylnou a nepravdivou.

Svěděk Petr Nechvátal, společník bene, spol. s r.o. (viz str. 338 – 341 spisu) uvedl, že jsou jedním z prvních členů ARK. Na dotaz, jaké jsou vnitřní směrnice ARK mimo stanov uvedl, že nemá tušení. Dále uvedl, že s **Provozovacím řádem byli seznámeni** asi někdy v prvopočátku. Na dotaz, jaká je jejich výše provizních sazeb uvedl, že pronájem činí jeden až tři měsíční nájmů. U prodeje provize činí 2-5% z kupní ceny, platí ji ve většině případů kupující. Výše provize se liší podle konkrétního případu. Dále svědek uvedl, že si myslí, že členské i nečlenské realitní kanceláře pracují s přibližně stejnou provizí.

Svěděk Bc. Pavel Boudný, jednatel Real GARANT BRNO, s.r.o. (viz str. 584 – 587 spisu) uvedl, že členem ARK jsou od konce roku 2001. Na otázku, jaké jsou vnitřní směrnice ARK mimo stanov uvedl, že neví a stanov, že už také dlouho nečetl. Na dotaz, kdy a jakým způsobem byli seznámeni s Provozovacím řádem ARK uvedl, že s **Provozovacím řádem byli seznámeni** pravděpodobně při vstupu do ARK. Dále uvedl, že jim byl asi zaslán. Na dotaz Úřadu, jaká je jejich výše provizních sazeb pro prodej, koupi a pronájem svědek uvedl, že to závisí na ceně nemovitostí a výše provizních sazeb se pohybuje v rozmezí 3 až 5 %. Dále na dotaz Úřadu, s jakou výší provizních sazeb pracují ostatní realitní kanceláře, které jsou členy ARK a zda se liší výše provizních sazeb členských realitních kanceláří ARK od nečlenských svědek uvedl, že mu to není známo a že si myslí, že výše provizí u členských i nečlenských realitních kanceláří je stejná.“

Svěděk Ing. Jiří Hanák, jednatel SALVÁTOR s.r.o. (viz str. 588 – 590 spisu) uvedl, že si myslí, že členem ARK byli v letech 1995 až 1997. Na otázku, jak probíhala komunikace mezi kanceláří a asociací svědek uvedl, že dostávali zpravodaj, který vydávala ARK, pak byla regionální setkání jednou za čtvrt roku a školení, které ARK poskytovala. Dále na dotaz, jaké byly vnitřní směrnice ARK mimo Stanov, svědek uvedl, že neví, co se přesně myslí pod pojmem vnitřní směrnice. Uvedl, že ARK vedla své členy k dodržování dobrých obchodních mravů, a k tomu sloužily i její směrnice. Na dotaz Úřadu, zda v době svého členství v ARK byli seznámeni s Provozovacím řádem, svědek uvedl, že předpokládá, že ano. K otázce týkající se výše provizních sazeb pro prodej, koupi, pronájem, případně pro správu nemovitostí uvedl, že provizní sazby se pohybují u prodeje a koupě v rozmezí 1 až 5 %, při pronájmu činí 1 až 1,5 násobek měsíčního nájmu. Při správě nemovitostí se výše provizní sazby stanovuje individuálně tak, aby byla přiměřená. Na dotaz Úřadu, s jakou výší provizních sazeb pracují ostatní realitní kanceláře, svědek uvedl, že si myslí, že s obdobnou. Na otázku, zda se zúčastnil nějakého školení v rámci ARK a co bylo jeho obsahem svědek uvedl, že ano, bylo to 10ti denní školení v Praze, kde se probírala veškerá problematika týkající se nemovitostí a je možné, že na tomto základním školení byli seznámeni i s Provozovacím řádem.

### **Jednání s účastníkem řízení**

Dne 26.8.2003 se uskutečnilo jednání s účastníkem řízení (protokol viz str. 9-14 spisu), kterého se zúčastnil Ing. Arch. Jan Borůvka, generální sekretář ARK a JUDr. Michal Žižlavský, právní zástupce ARK.

Na úvod jednání zástupce účastníka řízení uvedl cit.: „Podíl členských kanceláří ARK ČR na relevantním trhu nedosahuje výše 5 %. Je pravdou, že ARK ČR informace o počtu realitních kanceláří neshromažďuje. Před tímto jednáním však byl učiněn dotaz na ČSÚ, z něž uvedená skutečnost plyne, což je doloženo tabulkou, zaslanou ČSÚ, přičemž tuto

informaci lze na ČSÚ ověřit. Tabulku připojuji jako přílohu č. 1 tohoto protokolu s tím, že zdůrazňuji, že relevantní jsou všechny zde uvedené činnosti dle tabulky. Dále bych chtěl uvést, že dřívější Ministerstvo pro hospodářskou soutěž bylo již 10.12.1992 dotazováno na stanovisko, které by umožnilo správný postup ARK ČR ve věci s tím, že na žádost nebylo reagováno. Příslušný přípis připojujeme jako přílohu č. 2 protokolu. Konečně bych chtěl uvést, že Provozovací řád ARK ČMS (Čech, Moravy a Slezska) ve verzi z roku 1992 neobsahoval určení cen, ať již přímé či nepřímé ve smyslu § 3 odst. 2 zák. č. 143/2001 Sb. s ohledem na formulaci v čl. II, která hovoří o „doporučení“, nikoli o „určení“ provizních sazeb s výslovným uvedením, že „lze individuálně dohodnout i sazby mimo doporučené rozpětí“ viz příloha č. 3 protokolu – Provozovací řád. “

Na otázku Úřadu, jakým způsobem jsou jejich členové seznamováni s interními dokumenty ARK ČR, zástupce účastníka řízení uvedl, že mu není známo, že by existoval nějaký konkrétní způsob seznamování členů s uvedenými dokumenty. Vyjádřil názor, že Provozovací řád, pokud byl vůbec schválen valnou hromadou, což bude třeba ověřit, není platný s ohledem na rozhodnutí Ministerstva pro hospodářskou soutěž ČR z 13.11.1992 čj. P32/92 (S38/92), ve kterém se pod bodem I. výrokové části vyslovuje neplatnost Provozovacího řádu, a proto s ohledem na tuto neplatnost již bylo nadbytečné Provozovací řád rušit.

K dotazu Úřadu, jaký byl účel zakotvení provizních sazeb do Provozovacího řádu, zástupce účastníka řízení uvedl, cit.: „...Ve světě existují určité provizní sazby, u nás ten trh v roce 1992 začínal, tak jsme hledali cestu jak ochránit klienta...“ Dále uvedl, že cit.: „Sazby byly doporučovány na základě zkušeností ze zahraničí, neboť počátkem 90. let tuzemské informace chyběly. ARK ČMS začínala spolupracovat s obdobnými subjekty v zahraničí a získávat od nich informace, co je běžné a obvyklé ve stabilizovaných ekonomikách. Tyto informace se snažila přenášet na své členy v zájmu kultivace realitního trhu v ČR. Možná byla forma Provozovacího řádu nešťastná. Záměrem však rozhodně nebylo jakkoli omezovat hospodářskou soutěž. Záměr byl zpřístupnit pokud možno informace o tom, co je obvyklé v okolních zemích.“

Na závěr jednání účastník řízení uvedl, že mají zájem na tom, aby nedocházelo k jakémukoli omezování hospodářské soutěže, budou rádi, pokud obdrží případná doporučení v tomto směru a budou se jimi řídit. Problém vidí spíše v nevyjasněnosti této otázky. Cílem asociace je dle jeho slov kultivace realitního prostředí, nikoli omezování ostatních soutěžitelů.

Ke sdělení účastníka řízení, že Ministerstvo pro hospodářskou soutěž bylo již 10.12.1992 dotazováno na stanovisko, které by umožnilo správný postup ARK ČR ve věci s tím, že na žádost nebylo reagováno, Úřad uvádí, že přípis předložený Úřadu účastníkem řízení při ústním jednání, obsahuje žádost o oficiální vyjádření k přiloženému návrhu novelizovaného znění provozovacího řádu ARK, který byl vypracován v souvislosti s rozhodnutím Ministerstva pro hospodářskou soutěž České republiky k původnímu znění a žádost o ústní konzultaci v této záležitosti (spis str. 17). Tento dopis měl být Úřadu odeslán dne 10.12.1992. **Dne 23.1.1993 byl pak Provozovací řád schválen valnou hromadou** bez ohledu na to že, dle sdělení účastníka řízení, nebylo ze strany Úřadu na novelizované znění Provozovacího řádu nijak reagováno a účastník řízení neobdržel od Úřadu žádné vyjádření.

K vyjádření účastníka řízení, že Provozovací řád neobsahuje určení cen ve smyslu zákona, protože provizní sazby jsou formulovány jako doporučené, nikoliv určené, s uvedením, že lze individuálně dohodnout i sazby mimo doporučené rozpětí, Úřad uvádí, že rozhodnutí sdružení soutěžitelů obsahující ujednání o přímém nebo nepřímém určení cen nemusí být nutně závazné pro členy sdružení. Pro jeho protiprávnost z hlediska zákona je rozhodné, ovlivňuje-li, případně je-li způsobilé ovlivnit chování členů sdružení, v důsledku

čehož má nebo může mít dopad na hospodářskou soutěž – podrobněji viz část rozhodnutí Posouzení jednání účastníka řízení z hlediska zákona.

K odpovědi účastníka řízení, že Provozovací řád není platný s ohledem na rozhodnutí Ministerstva pro hospodářskou soutěž ČR z 13.11.1992 č.j. P 32/92 (S 38/92), ve kterém se pod bodem I.výrokové části vyslovuje neplatnost Provozovacího řádu, Úřad uvádí: V rozhodnutí Ministerstva pro hospodářskou soutěž ČR z 13.11.1992 č.j. P 32/92 (S 38/92) byla vyslovena neplatnost ustanovení bodu II. provozovacího řádu Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska z 10.1.1992. **Provozovací řád, který je předmětem tohoto rozhodnutí a který byl schválen valnou hromadou ARK dne 23.1.1993, je odlišným dokumentem od provozovacího řádu z 10.1.1992**, který byl dotčen rozhodnutím Ministerstva pro hospodářskou soutěž ČR – viz také výše. Dále Úřad konstatuje, že Provozovací řád nebyl zrušen žádným rozhodnutím a je proto stále platný.

Účastník řízení Úřadu sdělil, že účelem zakotvení provizních sazeb do Provozovacího řádu byla snaha ochránit klienta v době, kdy u nás trh teprve začínal. Z jeho sdělení vyplývá, že ARK se snažila poskytnout svým členům informace o tom, co je běžné a obvyklé ve stabilizovaných ekonomikách a tím kultivovat realitní trh v ČR. Přiznává, že možná byla forma Provozovacího řádu nešťastná a znovu opakuje, že cílem asociace je kultivace realitního prostředí, nikoli omezování ostatních soutěžitelů.

### Skutkové posouzení

Na základě výše uvedených skutečností Úřad konstatuje, že po vydání rozhodnutí č.j. P 32/92 (S 38/92) Ministerstva pro hospodářskou soutěž, které prohlásilo ustanovení bodu II. provozovacího řádu Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska z 10.1.1992 za nedovolenou a neplatnou kartelovou dohodu, došlo ze strany asociace ke schválení nového Provozovacího řádu, v němž provizní sazby byly stanoveny jako doporučené.

ARK cíleně vypracovala a vydala pro své členy Provozovací řád s doporučeným rozpětím výše provizních sazeb stanoveným pro výpočet ceny jednotlivých služeb. Tento Provozovací řád deklarovala v úvodu jako **závazný** pro všechny své členy. Provozovací řád schválila ARK valnou hromadou svých členů dne 23.1.1993.

Návrh znění Provozovacího řádu byl členům ARK rozeslán jako příloha pozvánky na tuto valnou hromadu, ve které byli také informováni o tom, že Provozovací řád bude na této valné hromadě schvalován.

Schválení Provozovacího řádu bylo na valné hromadě konané dne 23.1.1993 přítomno nejméně 123 členů ARK. Z prezenční listiny z jednání této valné hromady (spis str. 645-650) vyplývá, že jednání této valné hromady se zúčastnili také čekatelé na členství v ARK, a to v počtu nejméně 72.

Na této valné hromadě byly také přijaty nové stanovy ARK – spis str. 628-644. Tyto stanovy byly zaregistrovány Ministerstvem vnitra České republiky dne 25.2.1993 – spis str. 725. V článku 3 těchto stanov, týkajícím se pořizování zápisu z valné hromady, se uvádí, že generální sekretář zajistí, aby kopie zápisu byla do jednoho týdne od konání valné hromady zaslána všem členům asociace.

118ti členům ARK, kteří byli do asociace nově přijati na této valné hromadě, ARK rozeslala dopis, ve kterém je informuje o přijetí Provozovacího řádu – viz výše.

Podle článku Obecné informace o právech a povinnostech člena, zveřejněném na internetových stránkách ARK – viz výše, se každý žadatel o členství v asociaci musí předem

seznámit s interními dokumenty asociace, mezi kterými je zařazen i Provozovací řád. Také Žádost o přijetí za řádného člena ARK – viz výše – obsahuje čestně prohlášení budoucího člena, že měl možnost se seznámit se stanovami a vnitřními směrnici ARK – viz i Žádost o přijetí za sponzorského člena ARK - str. spisu 684.

S Provozovacím řádem byli seznámeni všichni členové přítomní na valné hromadě a všichni nově přijatí členové na této valné hromadě. Ostatní členové byli o Provozovacím řádu informováni zasíláním zápisů z valných hromad a byla jim dána možnost se s ním seznámit na internetových stránkách ARK, kde byl Provozovací řád uveřejněn pro širokou veřejnost. S Provozovacím řádem byli členové seznamováni také průběžně např. v rámci procesu jeho aktualizace, za svůj úkol si ARK dala prosazovat jeho dodržování a informování veřejnosti o jeho existenci a platnosti.

Při ústních jednáních provedených Úřadem v rámci šetření podnětu P 368/03 všichni oslovení členové uvedli, že jsou s Provozovacím řádem seznámeni a řídí se jím.

Z výpovědí některých svědků vyplynulo, že s Provozovacím řádem byli seznámeni. Jeden ze svědků uvedl, že Provozovací řád buď někdo přivezl ze školení nebo se možná objevil jako podkladový materiál s pozvánkou na valnou hromadu. Další svědkové uváděli, že s Provozovacím řádem byli seznámeni pravděpodobně při svém vstupu do ARK. Jeden ze svědků měl uveřejněn Provozovací řád na internetových stránkách své realitní kanceláře, odstranil ho, jak uvedl, pod tíhou pozvání Úřadu ke svědecké výpovědi. Dále svědkové uvedli, že členské i nečlenské realitní kanceláře pracují přibližně se stejnou provizí, jeden ze svědků přímo uvedl, že se od sebe ani nemohou příliš lišit vzhledem k situaci na trhu. Další svědek uvedl, že trh se sám vyvinul tak, že se přibližuje k provizním sazbám, které jsou doporučeny v Provozovacím řádu.

### **Vymezení relevantního trhu**

K tomu, aby mohl Úřad věc správně posoudit, bylo nezbytné především vymezit relevantní trh, na kterém se projeví účinky jednání účastníka řízení.

Trh je obecně místem, kde se střetává nabídka s poptávkou. Relevantním trhem je trh zboží, které je z hlediska své charakteristiky, ceny a zamýšleného použití shodné, porovnatelné nebo vzájemně zastupitelné, a to na území, na němž jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od sousedících území. Z hlediska času se relevantní trh zkoumá v případě, když v konkrétním okamžiku nebo období jsou soutěžní podmínky výrazně jiné než v období ostatních.

Pro účely vymezení relevantního trhu z hlediska výrobního vycházel Úřad z následujících skutečností:

Dle platných Stanov ARK řádným členem asociace může být fyzická nebo právnická osoba, provozující realitní činnost na základě platného živnostenského či jiného oprávnění a mající sídlo, bydliště či provozovnu na území České republiky. Realitní činnost je ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání živností volnou, pro jejíž provozování tento zákon nevyžaduje prokazování odborné nebo jiné způsobilosti.

Dle odvětvové klasifikace ekonomických činností (OKEČ) činnosti v oblasti nemovitostí na základě honoráře nebo smlouvy spadají pod OKEČ 70.3., který zahrnuje zprostředkovatelské činnosti realitních agentur (OKEČ 70.31) a správu nemovitostí na základě honoráře nebo smlouvy (OKEČ 70.32).



Český statistický úřad eviduje údaje o tržbách realitních kanceláří (právnických a fyzických osob poskytujících realitní činnosti na trhu ČR) pod OKEČ 70.3.

V průběhu správního řízení bylo ověřeno, že ve vztahu k nemovitostem jsou ze strany subjektů vykonávajících činnosti v oblasti realit poskytovány zejména činnosti zahrnující zprostředkování prodeje, koupě a pronájmu nemovitostí a správu nemovitostí. Někteří členové ARK vykonávají rovněž developerskou činnost spočívající v přípravě, následné výstavbě a prodeji bytů, provádí dražby v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách a další činnosti. Vzhledem k tomu, že Provozovací řád obsahuje doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, Úřad vymezil pro účely tohoto správního řízení relevantní trh po stránce **věcné (výrobní) jako trh poskytování realitních služeb.**

Geografický relevantní trh zahrnuje oblast, ve které jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od sousedících území. Po stránce **geografické** je relevantním trhem celé území České republiky, neboť poskytování realitních služeb probíhá na celém tomto území za homogenních podmínek.

Z hlediska **časového** jde o trh trvalý, charakterizovaný pravidelně se opakujícími dodávkami uvedených realitních služeb.

### **Podíl členů ARK na relevantním trhu**

Pro stanovení podílu ARK na relevantním trhu realitních služeb vycházel Úřad z údajů poskytnutých Českým statistickým úřadem a jednotlivými členy ARK. Úřad použil údaje z roku 2001, neboť Český statistický úřad tržby realitních kanceláří za rok 2002 nemá dosud k dispozici. Celkový objem tržeb realitních kanceláří v ČR činil v roce 2001 17 594 mil. Kč. Podíl ARK realizovaný prostřednictvím tržeb svých členů, realitních kanceláří, činil v roce 2001 cca 3,2 % relevantního trhu. Na doplnění třeba uvést, že Český statistický úřad evidoval v r. 2001 na relevantním trhu v ČR celkem 6 786 aktivních podniků - realitních kanceláří (právnických a fyzických osob). Celkový počet členů ARK na relevantním trhu byl 191, což je cca 2,8 % z celkového počtu aktivních realitních kanceláří.

### **Dopad rozhodnutí ARK na relevantní trh**

Úřad vyžádal od všech 191 členů ARK obvyklou výši provizních sazeb pro prodej, koupi, pronájem (případně dlouhodobý nájem) a správu nemovitostí. Byli osloveni všichni členové ARK dle aktuálního seznamu členů předloženého Úřadu asociací. Z došlých odpovědí vyplynulo, že 12 členů nemělo v roce 2001 žádné tržby za poskytované realitní služby. U 76 členů ARK bylo zjištěno, že výše provize za jimi poskytované služby se pohybuje v rozpětí ARK doporučených provizních sazeb pro prodej a koupi nemovitostí. U 93 členů ARK bylo zjištěno, že výše provize za jimi poskytované služby se pohybuje v rozpětí ARK doporučených provizních sazeb pro pronájem nemovitostí. Celkem 42 členů uvedlo, že se zabývá i správou nemovitostí. U 5 členů ARK pak bylo zjištěno, že výše provize za jimi poskytované služby se pohybuje v rozpětí ARK doporučených provizních sazeb pro správu nemovitostí.

Dále Úřad oslovil i vzorek 20 nečlenských realitních kanceláří. Z oslovených nečlenských realitních kanceláří zaslalo odpověď Úřadu 14 realitních kanceláří, z uvedeného počtu u 4 realitních kanceláří bylo zjištěno, že výše provize za jimi poskytované služby se pohybuje v rozpětí ARK doporučených provizních sazeb pro prodej, koupi nemovitostí, u 8 realitních kanceláří se výše provize za jimi poskytované služby pohybuje v rozpětí ARK

doporučených provizních sazeb pro pronájem nemovitostí. U další nečlenské realitní kanceláře Úřad zjistil z jejích internetových stránek, že se řídí doporučenými sazbami Asociace realitních kanceláří a další nečlenská realitní kancelář ve svém časopise uváděla jako obvyklou výši provizních sazeb výši shodující se s doporučenými provizními sazbami stanovenými v Provozovacím řádu.

V konečném důsledku, pokud by se všichni členové ARK doporučenými provizními sazbami řídili, projevil by se negativní dopad rozhodnutí ARK (stanovení doporučených provizních sazeb pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, uvedených pod bodem II. Provozovacího řádu, platného pro všechny realitní kanceláře, právnické a fyzické osoby) na hospodářskou soutěž na relevantním trhu nejméně v rozsahu cca 3,2 % celkového obratu daného trhu, což odpovídá podílu členů ARK na trhu.

Při hodnocení dopadu rozhodnutí ARK na relevantní trh nutno však vzít v úvahu, že v rámci doporučených provizních sazeb se pohybují i sazby nečlenských realitních kanceláří (viz výše) a rovněž skutečnost, že Provozovací řád obsahující doporučené provizní sazby byl platný od 1. ledna 1993, tj. v období, kdy se trh s realitami formoval, což potvrdil i účastník řízení (viz str. 11 spisu), který uvedl, že provizní sazby byly doporučovány na základě zkušeností ze zahraničí, neboť počátkem 90. let tuzemské informace chyběly. Tato skutečnost potom ve svém důsledku výrazně ovlivnila zejména začínající realitní kanceláře, které v začátcích své činnosti neměly žádné zkušenosti s poskytováním realitních služeb a dopad rozhodnutí ARK tak vedl k výraznějšímu ovlivnění trhu.

### **Posouzení jednání účastníka řízení z hlediska zákona**

Předmětem zákona je dle § 1 ochrana hospodářské soutěže na trhu výrobků a služeb proti jejímu vyloučení, omezení, jinému narušení nebo, za podmínek stanovených tímto zákonem, jejímu ohrožení (dále jen „narušení“) dohodami soutěžitelů (§3 odst.1), zneužitím dominantního postavení soutěžitelů nebo spojením soutěžitelů.

Podle § 2 odst. 1 zákona se soutěžiteli podle tohoto zákona rozumí fyzické a právnické osoby, jejich sdružení, sdružení těchto sdružení a jiné formy seskupování, a to i v případě, že tato sdružení a seskupení nejsou právními osobami, pokud se účastní hospodářské soutěže nebo ji mohou svou činností ovlivňovat, i když nejsou podnikateli.

Podle § 3 odst. 1 zákona dohody mezi soutěžiteli, rozhodnutí sdružení podnikatelů a jednání soutěžitelů ve vzájemné shodě (dále jen „dohody“), které vedou nebo mohou vést k narušení hospodářské soutěže, jsou zakázané a neplatné, pokud tento nebo zvláštní zákon nestanoví jinak nebo pokud Úřad nepovolí svým rozhodnutím nebo vyhláškou z tohoto zákazu výjimku. Dle § 3 odst. 2 zákona jsou zakázány mj. zejména dohody, které vedou nebo mohou vést k narušení hospodářské soutěže proto, že obsahují ujednání o přímém nebo nepřímém určení cen, popř. o jiných obchodních podmínkách, o rozdělení trhu nebo nákupních zdrojů atd.

Zákon č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů nabyl účinnosti 1. července 2001. Ochrana hospodářské soutěže na trhu zboží v době před účinností tohoto zákona byla zajištěna zákonem č. 63/1991 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (ve znění změn a doplňků, provedených zákonem č. 495/1992 Sb., zákonem č. 286/1993 Sb. a zákonem č. 132/2000 Sb.). Uvedený zákon nabyl účinnosti 1. března 1991 a platil až do 30. června 2001; s účinností od 1. července 2001 byl tento zákon zrušen a nahrazen zákonem č. 143/2001 Sb.

Obě citované právní normy shodně stanovily zákaz dohod mezi soutěžiteli, rozhodnutí jejich sdružení a jednání soutěžitelů ve vzájemné shodě, které vedou nebo mohou vést k narušení hospodářské soutěže a v demonstrativním výčtu zakázaných a neplatných dohod jsou na prvním místě uvedeny dohody obsahující ujednání o přímém nebo nepřímém určení cen, případně o jiných obchodních podmínkách.

Správní delikt zjištěný v tomto řízení Úřadem časově spadal do doby, na kterou se vztahoval jak zákon č. 63/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (doba od 23.ledna 1993 do 30. června 2001), tak v současné době platný zákon č. 143/2001 Sb. Za podstatné Úřad považuje, že uvedené jednání účastníků řízení je protisoutěžním jednáním a tedy porušením zákona dle obou citovaných právních norem, na této skutečnosti se vydáním nového zákona účinného od 1. července 2001 nic nezměnilo. Pokud jde o uložení pokuty, byl v době vydání rozhodnutí aplikován v současné době účinný zákon č. 143/2001 Sb.

Pojem rozhodnutí sdružení soutěžitelů (které může ovlivnit hospodářskou soutěž), je v zájmu efektivní aplikace zákona vykládán z hlediska projevu vůle široce; zahrnuje nejen rozhodnutí, dohody, usnesení orgánů sdružení či opatření jeho výkonných orgánů, ale také může jít o stanovy, vnitřní předpisy sdružení apod. Rozhodnutí sdružení soutěžitelů rovněž nemusí být vydáno ve formě předvídané interními předpisy sdružení. Rozhodnutí sdružení soutěžitelů také nemusí být nutně závazné pro členy sdružení, ani výsledkem konsensu všech členů sdružení. Pro jeho protiprávnost z hlediska zákona je rozhodné, ovlivňuje-li, případně je způsobilé ovlivnit soutěžní chování členů sdružení, v důsledku čehož toto rozhodnutí má nebo může mít dopad na hospodářskou soutěž (tj. nastalo v jeho důsledku skutečné narušení soutěže, nebo rozhodnutí sdružení soutěžitelů k tomuto narušení soutěže na trhu může vést). Tento výklad potvrdil také Vrchní soud ve svém rozhodnutí č.j. 2A 5/96.

Rozhodnutí sdružení soutěžitelů spočívající v doporučení cen zboží nebo služeb adresované členům sdružení (kteří jsou navzájem vůči sobě konkurenty v horizontální úrovni trhu) má protisoutěžní charakter; je vždy způsobilé ovlivnit chování svých členů při rozhodování o ceně jejich zboží či služeb a představuje tak porušení zákona. Důsledkem takového rozhodnutí sdružení soutěžitelů je sjednocení chování členů sdružení při určování cen jejich služeb poté, co o takovém rozhodnutí bylo předem na úrovni sdružení jednáno či bylo s členy konzultováno. Umožňuje jednotlivým členům sdružení identifikovat svou zejména cenovou politiku s konkurencí. Takové rozhodnutí sdružení poskytuje členům sdružení jistotu očekávání, že obdobně se např. při tvorbě cen budou chovat také ostatní členové sdružení (což snižuje jejich rizika vyplývající z hospodářské soutěže). Doporučení (zejména cenového charakteru) obsažená v rozhodnutích sdružení soutěžitelů tak mohou mít na trhu účinek rovnocenný dohodám o určení cen, jsou-li přímo adresována členům sdružení. Protisoutěžní účinky takového rozhodnutí sdružení soutěžitelů se pak zvyšují, je-li uveřejněno takovým způsobem, že i soutěžitelé (konkurenti členů sdružení) stojící mimo sdružení se s ním mohou seznámit a přizpůsobovat tomu své chování v soutěži.

Provozovací řád, obsahující doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, schválila valná hromada jako nejvyšší orgán dne 23.1.1993. Již před jednáním této valné hromady rozeslala ARK znění Provozovacího řádu jako přílohu pozvánky na tuto valnou hromadu. Nově přijaté členy na této valné hromadě ARK o schválení Provozovacího řádu informovala dopisem. Jde tedy o adresný úkon sdružení určený jeho členům. Provozovací řád byl rovněž uveřejněn na internetových stránkách ARK.

S ohledem na výše uvedené Úřad kvalifikuje rozhodnutí valné hromady ARK o schválení provozovacího řádu členů ARK ČMS, který obsahuje v článku II. doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, přijaté dne 23.1.1993, jako rozhodnutí sdružení soutěžitelů dle § 3 odst. 1 zákona a § 3 odst. 1 zákona č. 63/1991 Sb., o

ochraně hospodářské soutěže, v úplném znění, o nepřímém určení ceny služeb ve smyslu § 3 odst. 2 písm. a) zákona a § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 63/1991 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v úplném znění. Jeho důsledkem bylo usměrnění postupu členů při určování výše provizních sazeb. Skutečnost, že doporučená výše provizních sazeb není dle vyjádření účastníka řízení pro členy ARK závazná, nemá vliv na možnost aplikace § 3 odst. 1 zákona na dané jednání účastníka řízení. Dle výše uvedeného podléhá dikci § 3 odst. 1 zákona i rozhodnutí sdružení soutěžitelů, které není pro členy sdružení závazné, pokud je způsobilé ovlivnit soutěž na trhu. V řízení bylo na základě informací o výši poskytovaných provizních sazeb vyžádaných od členů ARK dále prokázáno, že nejméně 93 členů poskytuje své služby za provizi, která odpovídá doporučenému rozpětí v Provozovacím řádu. V důsledku zveřejnění Provozovacího řádu na internetu bylo též ostatním soutěžitelům, kteří nejsou členy ARK, umožněno předvídat chování svých konkurentů – členů ARK, a přizpůsobit tomu svoji obchodní politiku. Řízení tedy prokázalo, že rozhodnutí narušilo hospodářskou soutěž na relevantním trhu poskytování realitních služeb.

Na výše uvedené posouzení přitom nemá vliv tvrzení účastníka řízení, že zpracování Provozovacího řádu s doporučenými provizními sazbami bylo odůvodněno snahou ochránit klienta v době, kdy trh realitních služeb v České republice teprve začínal. Rozhodující rovněž není skutečnost, že provizní sazby byly ARK doporučeny na základě zkušeností ze zahraničí, a že se tyto informace ARK snažila přenášet na své členy v zájmu kultivace realitního trhu v ČR.

## **Závěr**

Na základě zhodnocení všech důkazů samostatně i ve vzájemných souvislostech Úřad konstatuje, že rozhodnutí valné hromady ARK o schválení Provozovacího řádu členů, který obsahuje v článku II. doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, ze dne 23.1.1993, je dle § 3 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů a § 3 odst. 1 zákona č. 63/1991 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v úplném znění, zakázaným a neplatným rozhodnutím sdružení soutěžitelů o nepřímém určení ceny těchto služeb ve smyslu § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů a § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 63/1991 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v úplném znění, které narušilo soutěž na trhu poskytování realitních služeb.

## **Vyjádření účastníka řízení k podkladům pro rozhodnutí**

Účastník řízení při seznámení s podklady pro vydání rozhodnutí, které se uskutečnilo 14.10.2003, vznesl následující námitky (spis str. 927-931):

Minimálně část podkladů obsažených ve spisové dokumentaci byla získána nezákonným způsobem, nebyla respektována procesní práva soutěžitele, který je současně účastníkem řízení, nebyla respektována v zákonném rozsahu skutečnost, že se dal účastník řízení zastupovat advokátem, ač byla písemná plná moc řádně vykázána, účastníkovi řízení nebyla umožněna porada s advokátem před započítáním prováděných úkonů a byl uváděn v omyl minimálně neúplným poučením ze strany pověřených pracovníků Úřadu, čímž mu bylo znemožněno, aby se náležitě orientoval ve svých procesních právech a povinnostech.

V průběhu řízení také docházelo k zaměňování procesního postavení účastníka řízení s procesním postavením svědka a byly zaměňovány instituty obchodního tajemství a zákonem uznané povinnosti mlčenlivosti.

Dále navrhl, aby se Úřad před vydáním rozhodnutí zabýval otázkou, zda při opatřování podkladů pro rozhodnutí nedošlo k porušení civilních, správních a trestních norem, zejména zda ze strany osob jednajících za Úřad při šetření konaném dne 29.9. 2003 nemohlo dojít k naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů.

K první námitce Úřad uvádí, že veškerá vyjádření účastníka řízení jsou přednesená v obecné rovině. Není zde uvedeno, která část podkladů měla být získána nezákonným způsobem, kdy a jak neměla být respektována procesní práva účastníka řízení, kdy neměla být respektována skutečnost, že se dal účastník řízení zastupovat advokátem, před započítím kterých prováděných úkonů neměla být účastníkovi řízení umožněna porada s advokátem a kdy měl být účastník řízení uváděn v omyl neúplným poučením ze strany Úřadu. Pokud se tyto námitky vztahují k místnímu šetření v sídle ARK, které provedl Úřad dne 29.9.2003 (protokol spis str. 597-599), pak Úřad konstatuje, že toto šetření proběhlo zcela v souladu se zákonem při plném respektování práv a právem chráněných zájmů účastníka řízení. Účastník řízení byl řádně poučen, nebylo mu jakýmkoliv způsobem bráněno v možnosti kontaktovat či poradit se se svým právním zástupcem, který měl možnost se kdykoliv do sídla ARK dostavit. Skutečnost, že o neohlášeném místním šetření nebyl právní zástupce účastníka řízení předem informován, vyplývá ze samotné podstaty tohoto šetření, kdy by opačným způsobem byl zcela zmařen jeho účel. Žádný právní předpis neukládá v tomto smyslu Úřadu povinnost informovat soutěžitele nebo právního zástupce předem.

Ke druhé námitce účastníka řízení Úřad uvádí, že zde účastník řízení zřejmě poukazuje na předvolání Ing. arch. Borůvky, generálního sekretáře asociace a zástupce účastníka řízení, k podání svědecké výpovědi. K výsledku Ing. arch. Borůvky pro odpadnutí jeho potřeby nedošlo, Úřad nicméně konstatuje, že tento postup by byl zcela v souladu se zákonem, protože žádná právní norma takový postup Úřadu nezakazuje a dále, že Ing. arch. Borůvka je sice generálním sekretářem ARK, není však účastníkem tohoto správního řízení a tudíž nic nebrání jeho vyslechnutí jako svědka. S ohledem na tuto skutečnost tak nelze přisvědčit námitce účastníka řízení, že by tímto postupem mohlo docházet k záměně procesního postavení účastníka řízení s postavením svědka.

K námitce, že měly být zaměňovány instituty obchodního tajemství a zákonem uznané povinnosti mlčenlivosti, Úřad uvádí, že účastník řízení nekonkretizoval, u kterých podkladů rozhodnutí mělo k výše uvedenému pochybení dojít. Z těchto důvodů Úřad obecně konstatuje, že k žádnému pochybení ve směru námitky účastníka řízení nedošlo.

K návrhu účastníka řízení, aby se Úřad před vydáním rozhodnutí zabýval otázkou, zda při opatřování podkladů pro rozhodnutí nedošlo k porušení civilních, správních a trestních norem zejména, zda ze strany osob jednajících za Úřad při šetření konaném dne 29.9. 2003 nemohlo dojít k naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů, Úřad odkazuje na odpověď k námitce č. 1.

## **Praxe v EU**

Evropská komise obdobně posuzuje dle čl. 81 Smlouvy o založení ES ve znění Amsterodamské smlouvy rozhodnutí sdružení soutěžitelů, která by mohla ovlivnit obchod mezi členskými státy a jejichž cílem nebo výsledkem je vyloučení nebo narušení soutěže na společném trhu. Např. v rozhodnutí Evropského soudního dvora č. 45/85 – VdS v. Commission. VdS je asociací pojistitelů zabývajících se pojištěním škod způsobených požárem a jejím úkolem je reprezentovat a hájit zájmy pojistitelů. VdS se odvolala k Evropskému soudnímu dvoru proti rozhodnutí Komise, které označuje doporučení na zvýšení cen pojištění jako protiprávní. Navrhovatel namítal, že zmiňované doporučení nebylo

rozhodnutím asociace ve smyslu čl. 85/1 Smlouvy o ES a jeho cílem nebylo narušení soutěže. Evropský soudní dvůr však tyto argumenty odmítl, neboť asociace má svou vnitřní strukturu, doporučení bylo přijato kompetentním orgánem asociace a bylo oznámeno generálním sekretářem jako oficiální stanovisko. Doporučení bylo vydáno v souladu se stanovami asociace a bylo oznámeno členům. Doporučení sice bylo pro členy asociace nezávazné, ale bylo schopné narušit soutěž. ESD proto odvolání zamítl a potvrdil rozhodnutí Komise. Postihováno je tak adresné doporučení uskutečněné vůči jednotlivým členům sdružení orgánem sdružení, který k tomu měl oprávnění, se záměrem unifikovat soutěžní politiku soutěžitelů.

### **Odůvodnění výše pokuty**

Podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona může Úřad uložit soutěžitelům, kteří úmyslně nebo z nedbalosti porušili zákazy stanovené v § 3 odst. 1 zákona, pokutu do výše 10 000 000,- Kč nebo do výše 10% z čistého obrátu dosaženého za poslední ukončený kalendářní rok. Při rozhodování o výši pokuty Úřad přihlédně zejména k závažnosti, případnému opakování a délce trvání porušování zákona. Výše pokuty v mezích stanovených zákonem je věci správního uvážení Úřadu.

Při stanovení výše pokuty přihlédl Úřad k následujícím skutečnostem:

Především Úřad konstatuje, že v řízení bylo prokázáno, že účastník řízení schválil Provozovací řád členů ARK, který v čl. II. obsahuje doporučené provizní sazby pro prodej, koupi, pronájem a správu nemovitostí, čímž porušil ustanovení § 3 odst. 1 a 2 písm. a) zákona, neboť rozhodnutí účastníka řízení o schválení Provozovacího řádu ve výše uvedeném rozsahu je zakázaným a neplatným rozhodnutím sdružení soutěžitelů, které narušilo hospodářskou soutěž na trhu poskytování realitních služeb.

Rozhodnutí účastníka řízení, které ve svém důsledku sjednocuje ceny zboží nebo služeb svých členů, patří mezi nejzávažnější porušení zákona, což dokladuje rovněž skutečnost, že taková rozhodnutí jsou rovněž vyňata z působnosti pravidla *de minimis*. V případech takových rozhodnutí totiž cena přestává být efektivním nástrojem hospodářské soutěže a rozhodnutí sdružení soutěžitelů ovlivňuje hospodářskou soutěž nejen mezi členy sdružení jako takového, ale rovněž mimo rámec členů sdružení. V tomto smyslu Provozovací řád ovlivnil při stanovování cen za poskytované služby nejen členy ARK ČR, ale i další realitní kanceláře působící na trhu poskytování realitních služeb a narušení hospodářské soutěže na relevantním trhu tak má větší rozsah než by byl dán vyjádřením pouhé sumy podílů členských subjektů na trhu.

Úřad dále uvádí, že přestože nelze v daném případě prokázat, že rozhodnutí účastníka řízení bylo činěno s úmyslem porušit ustanovení zákona, lze toto jednání zcela jistě posoudit jako jednání nedbalostní.

Úřad vzal v úvahu rovněž délku trvání porušení zákona účastníkem řízení, které trvalo od roku 2001 s tím, že tuto dobu nelze považovat za zanedbatelnou. Samotné rozhodnutí sdružení soutěžitelů potom na relevantním trhu působilo a ovlivňovalo hospodářskou soutěž po dobu delší než 10 let.

Úřad zohlednil rovněž skutečnost, že v případě účastníka řízení se nejedná o první porušení předpisů na ochranu hospodářské soutěže a že dne 13.11.1992 vydalo Ministerstvo

pro hospodářskou soutěž rozhodnutí č.j. P 32/92 (S 38/92), které nabylo právní moci dne 18.1.1993 a prohlásilo ustanovení bodu II. provozovacího řádu Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska z 10.1.1992 za nedovolenou a neplatnou kartelovou dohodu. V případě účastníka řízení se tak jedná o opakované porušování zákona.

Dále Úřad přihlédl také ke skutečnosti, že účastník řízení plně s Úřadem nespolečně pracoval. Zejména ve vztahu k vyžádání podkladů pro rozhodnutí ze strany účastníka řízení - pozvánky na valnou hromadu na 23.1. 1993, včetně případných příloh, přílohy k zápisu z valné hromady ARK konané dne 23.1.1993, zápisy z jednání Asociační rady ARK od roku 1992 a všechna čísla zpravodaje ARK. Účastník řízení na toto vyžádání informací odpověděl, že co se týče příloh pozvánky na valnou hromadu na 23.1.1993 s ohledem na časový odstup není již určitelné, které přílohy a v jakém znění byly tehdy přikládány, k přílohám k zápisu z valné hromady ARK ze dne 23.1.1993, konkrétně Provozovacímu řádu, uvedl, že není s jistotou identifikovatelný v tehdejší znění a prezenční listinu se nepodařilo dohledat, rovněž zápisy z jednání Asociační rady zaslal účastník řízení jen za roky 2000 – 2003 s tím, že ostatní se nepodařilo dohledat. Při následně provedeném místním šetření v sídle ARK byly Úřadem tyto materiály nalezeny, což nekoresponduje se sdělením ARK uvedeným výše.

Úřad také posuzoval, zda uložená sankce a její výše existenčně neohrozí účastníka řízení. Za tímto účelem vzal Úřad v úvahu majetkovou situaci a hospodaření ARK. V roce 2002 dosáhly členské příspěvky výše 2 474 450,- Kč, celkové výnosy 3 263 802,- Kč a celkové výdaje 3 188 492,- Kč. Na základě posouzení finanční a majetkové situace účastníka řízení a dále s ohledem na další, výše uvedené skutečnosti hodnotí Úřad pokutu stanovenou ve výši 250.000,- Kč jako přiměřenou. Úřad má rovněž za to, že pokuta stanovená v této výši splní jak úlohu sankční, tak i úlohu preventivní.

Na základě výše uvedeného rozhodl Úřad tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

### **Poučení o opravném prostředku**

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podle § 61 odst. 1 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení, v platném znění (správní řád), podat rozklad předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí; včas podaný rozklad má odkladný účinek.

Ing. Vladimír Stankov, CSc.  
vrchní ředitel

v zastoupení

Mgr. Vítězslav Šemora  
pověřený řízením odboru

Rozhodnutí obdrží:

AK Žižlavský & partner  
JUDr. Michal Žižlavský  
Jungmannova 32  
110 00 **Praha 1**

Asociace realitních kanceláří České republiky  
Na Chodovci 2880/3  
141 00 **Praha 4** – Spořilov