

Vládní návrh

## ZÁKON

ze dne ..... 2019

### **o realitním zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (zákon o realitním zprostředkování)**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

#### **ČÁST PRVNÍ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ**

##### § 1

##### **Předmět úpravy**

Tento zákon upravuje některé podmínky poskytování realitního zprostředkování a některá práva a povinnosti s tím související.

##### § 2

##### **Vymezení některých pojmů**

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) realitním zprostředkováním činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy,
- b) realitním zprostředkovatelem ten, kdo jako podnikatel poskytuje realitní zprostředkování,
- c) smlouvou o realitním zprostředkování smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy,
- d) realitní smlouvou smlouva o nabytí
  1. vlastnického práva k nemovité věci, nebo
  2. práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování.

##### § 3

(1) Realitní zprostředkování zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.

(2) Realitní zprostředkování zahrnuje zpravidla

- a) poskytnutí inzertní služby,
- b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny,
- c) zpracování marketingu nemovité věci,
- d) zajištění prohlídky nemovité věci,

- e) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,
- f) zprostředkování poskytnutí právních služeb,
- g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.

#### § 4

Realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkovávané záležitosti není oprávněn nabízet

- a) úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,
- b) zprostředkování poskytnutí takové úschovy někým jiným než bankou, zahraniční bankou, notářem nebo advokátem.

#### § 5

(1) Realitní zprostředkovatel musí být bezúhonný<sup>1)</sup>. Za bezúhonnou se pro potřeby tohoto zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.

(2) Je-li realitní zprostředkovatel právnickou osobou, musejí být bezúhonní jeho skutečný majitel podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a fyzická osoba, která je členem jeho statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.

(3) Fyzická osoba podle odstavce 2 je před ustavením do funkce povinna zakladatelům právnické osoby nebo orgánu, který je oprávněn ji do funkce ustavit, oznámit, zda splňuje požadavek bezúhonnosti. Přestane-li požadavek bezúhonnosti splňovat po svém ustavení do funkce, oznámí to fyzická osoba bez zbytečného odkladu realitnímu zprostředkovateli, popřípadě i tomu, kdo ji zmocnil k výkonu funkce.

(4) Realitní zprostředkovatel odvolá bez zbytečného odkladu fyzickou osobu, která nespĺňuje požadavek bezúhonnosti, z funkce člena statutárního orgánu nebo z postavení obdobného postavení člena statutárního orgánu, jakmile se o tom dozví, nezanikla-li jeho funkce nebo postavení jiným způsobem.

(5) Právnická osoba, která je členem statutárního orgánu realitního zprostředkovatele, odvolá bez zbytečného odkladu zmocnění fyzické osobě, která ji při výkonu funkce zastupuje, jakmile se dozví, že přestala splňovat požadavek bezúhonnosti a pověří zastupováním jinou fyzickou osobu. Nesplní-li právnická osoba tuto povinnost, realitní zprostředkovatel ji odvolá z funkce bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozví.

CELEX: 32015L0849

<sup>1)</sup> Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES.

## § 6

(1) Bezúhonnost se prokazuje u občanů České republiky výpisem z evidence Rejstříku trestů a u osob, které jsou občany jiného členského státu Evropské unie, doklady podle § 46 odst. 1 písm. a) živnostenského zákona. U osob, které nejsou občany České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie, se bezúhonnost prokazuje doklady podle § 46 odst. 1 písm. b) živnostenského zákona a výpisem z evidence Rejstříku trestů, nejedná-li se o osoby, které mají na území České republiky povolen trvalý pobyt; ty prokazují bezúhonnost stejně jako občané České republiky.

(2) Pro účely posouzení bezúhonnosti je živnostenský úřad oprávněn vyžádat si od soudu opis pravomocného rozhodnutí. Pokud rozhodnutí neobsahuje skutečnosti rozhodné pro posouzení bezúhonnosti, je živnostenský úřad oprávněn nahlížet do těch částí trestního spisu, které tyto skutečnosti obsahují. V případě, že rozhodnutí bylo vydáno soudem cizího státu, je živnostenský úřad oprávněn si vyžádat od osoby uvedené v odstavci 1 větě druhé předložení opisu pravomocného rozhodnutí soudu.

(3) Za účelem zjištění dodržování povinností podle § 5 odst. 2 Ministerstvo spravedlnosti umožní živnostenskému úřadu dálkový přístup k údajům o skutečném majiteli podle zákona upravujícího veřejné rejstříky právnických a fyzických osob. Nelze-li zjistit skutečného majitele z těchto údajů, předloží realitní zprostředkovatel na výzvu živnostenského úřadu výpis z evidence obdobné evidenci údajů o skutečných majitelích a v případě, že v takové evidenci není zapsán, čestné prohlášení, ve kterém uvede identifikační údaje všech svých skutečných majitelů. Realitní zprostředkovatel je povinen na výzvu živnostenského úřadu u osob podle § 5 odst. 2 doložit doklady podle § 46 odst. 1 písm. a) nebo b) živnostenského zákona, s výjimkou výpisu z evidence Rejstříku trestů, a opis pravomocného rozhodnutí soudu cizího státu podle odstavce 2.

CELEX: 32015L0849

## Pojištění realitního zprostředkovatele

### § 7

(1) Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v 1 roce.

(2) Pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno u pojistitele, který je podle zákona upravujícího pojišťovnictví oprávněn provozovat toto pojištění na území České republiky, a musí být sjednáno tak, aby spoluúčast, byla-li sjednána, nepřekročila 5 000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění.

(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.

(4) Realitní zprostředkovatel předloží Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy. Obdobně postupuje realitní zprostředkovatel při každé změně smlouvy o pojištění, která má vliv na změnu limitu pojistného plnění nebo výše

sjednané spoluúčasti, a v případě výpovědi nebo odstoupení od smlouvy o pojištění ministerstvo o této skutečnosti informuje.

## § 8

Realitní zprostředkovatel předloží zájemci na vyžádání pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy podle § 7.

## **Smlouva o realitním zprostředkování**

### § 9

(1) Realitní zprostředkovatel poskytuje realitní zprostředkování na základě smlouvy o realitním zprostředkování.

(2) Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu. Námitku neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy může vznést pouze zájemce.

### § 10

(1) Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje také

- a) označení předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání
- b) výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení, je-li realitní smlouva úplatná,
- c) výši provize, nebo způsob jejího určení.

(2) Není-li při uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování některý z údajů podle odstavce 1 písm. a) nebo b) znám, ujedná se alespoň obecným způsobem.

(3) Neobsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování údaje podle odstavce 1, je neplatná. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce.

### § 11

(1) Realitní zprostředkovatel předá zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování výpis z veřejného seznamu k předmětu realitního zprostředkování, jestliže je v něm zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí. Není-li předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zapsán jako jednotka ve veřejném seznamu, předá realitní zprostředkovatel zájemci výpis z veřejného seznamu, ve kterém je zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí.

(2) Výpis z veřejného seznamu podle odstavce 1 musí prokazovat stav evidovaný v tomto seznamu ne starší než 3 pracovní dny přede dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Tento výpis může být pořízen i dálkovým přístupem a za účelem přiložení ke smlouvě o realitním zprostředkování převeden do listinné podoby prostým vytištěním.

(3) Jestliže realitní zprostředkovatel nepředá zájemci výpis podle odstavce 1, je zájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování ve lhůtě do 14 dnů ode dne jejího uzavření.

## § 12 Informační povinnost

(1) Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.

(2) Obsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování ujednání podle § 10 odst. 2, poskytne realitní zprostředkovatel zájemci informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání podle odstavce 1 a předá mu výpis z veřejného seznamu podle § 11 odst. 1 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám.

(3) Realitní zprostředkovatel poskytne zájemci informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení v případě, že tato byla ujednána ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a třetí osobou ke stejnému předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

(4) Nepředá-li realitní zprostředkovatel zájemci informace podle odstavců 1 a 3 nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování nebo informace podle odstavce 2 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám, může zájemce od smlouvy o realitním zprostředkování odstoupit.

## § 13

Prohlásil-li zájemce, že se seznámil s písemnostmi, na které odkazuje smlouva o realitním zprostředkování a vyplývají-li z okolností vážné pochybnosti, zda k tomu skutečně došlo, musí tuto skutečnost prokázat realitní zprostředkovatel.

## § 14

Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.

## § 15

Smlouva o realitním zprostředkování nesmí být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Vznesením námítky neplatnosti nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v listině podle věty první.

## § 16

Ke splnění nebo zajištění splnění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, který je spotřebitelem, nelze použít směnku nebo šek.

## § 17

### **Výhradní realitní zprostředkování**

(1) Výhradním realitním zprostředkováním se rozumí ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem učiněné ohledně konkrétního předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání spočívající v omezení práva zájemce na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování o stejném předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání s jiným realitním zprostředkovatelem, jakož i práva zájemce na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele.

(2) Ujednání o výhradním realitním zprostředkování může nabýt účinnosti nejdříve dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování mezi týmiž smluvními stranami a ohledně téhož předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

(3) Na ujednání o výhradním realitním zprostředkování, které není obsaženo ve smlouvě o realitním zprostředkování, se použijí § 9 odst. 2 a § 13 obdobně.

(4) Výhradní realitní zprostředkování lze se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů přede dnem uplynutí ujednané doby.

## § 18

### **Výpověď**

Bylo-li realitní zprostředkování ujednáno na dobu neurčitou, výpovědní doba může činit nejvýše 1 měsíc.

## § 19

### **Provize**

(1) Není-li dále stanoveno jinak, je provize splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy.

(2) Ujednat splatnost provize tak, aby nastala přede dnem uzavření realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy, lze jen tehdy, jestliže smlouva o realitním zprostředkování obsahuje poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy. Splatnost provize může být v těchto případech vázána nejdříve na obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy.

(3) Je-li se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednána záloha na provizi, nesmí činit více než dvě třetiny ujednané provize.

(4) Byla-li smlouva, k jejímuž uzavření se vztahoval vznik práva realitního zprostředkovatele na provizi, uzavřena z důvodu nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti realitního zprostředkovatele až po zániku závazku ze smlouvy o realitním zprostředkování, nemá realitní zprostředkovatel právo požadovat provizi po zájemci, který je spotřebitelem.

## § 20

### **Kontrola**

(1) Kontrolu nad dodržováním povinností stanovených v § 5 vykonávají obecní živnostenské úřady. Živnostenský úřad je oprávněn si vyžádat výpis z evidence Rejstříku trestů podle zákona o Rejstříku trestů. Žádost o vydání výpisu z evidence Rejstříku trestů a výpis z evidence Rejstříku trestů se předávají v elektronické podobě způsobem umožňujícím dálkový přístup.

*CELEX: 32015L0849*

(2) Kontrolu nad dodržováním povinností podle § 7 odst. 1, 2 a 4 vykonává ministerstvo.

(3) Živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění realitnímu zprostředkovateli, který nezajistí, aby jeho skutečným majitelem byla osoba splňující podmínky bezúhonnosti podle § 5 odst. 1, nebo neodvolá fyzickou osobu podle § 5 odst. 4 nebo právnickou osobu podle § 5 odst. 5 věty druhé.

*CELEX: 32015L0849*

## § 21 Přestupky

(1) Právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se jako realitní zprostředkovatel dopustí přestupku tím, že

- a) není pojištěna podle § 7 odst. 1 nebo 2, nebo
- b) nesplní některou z povinností podle § 7 odst. 4.

(2) Za přestupek lze uložit pokutu

- a) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a),
- b) do 100 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b).

## § 22 Projednávání přestupků

Přestupky podle § 21 projednává ministerstvo.

## § 23 Přechodná ustanovení

(1) Právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv, jejichž účelem je realitní zprostředkování, uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí dosavadními právními předpisy.

(2) Podnikatel, který přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona poskytoval realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“ uvedené v příloze č. 4 k zákonu č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je povinen splnit podmínku podle § 7 odst. 1 a 2 tohoto zákona nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

## ČÁST DRUHÁ Změna živnostenského zákona

### § 24

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění zákona č. 231/1992 Sb., zákona č. 591/1992 Sb., zákona č. 600/1992 Sb., zákona č. 273/1993 Sb., zákona č. 303/1993 Sb., zákona č. 38/1994 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 136/1994 Sb., zákona č. 200/1994 Sb., zákona č. 237/1995 Sb., zákona č. 286/1995 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 95/1996 Sb., zákona č. 147/1996 Sb., zákona č. 19/1997 Sb., zákona č. 49/1997 Sb., zákona č. 61/1997 Sb., zákona č. 79/1997 Sb., zákona č. 217/1997 Sb., zákona č. 280/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 83/1998 Sb., zákona č. 157/1998 Sb., zákona č. 167/1998 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 358/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 122/2000 Sb., zákona č. 123/2000 Sb., zákona č. 124/2000 Sb., zákona č. 149/2000 Sb., zákona č. 151/2000 Sb., zákona č. 158/2000 Sb., zákona č. 247/2000 Sb., zákona č. 249/2000 Sb., zákona č. 258/2000 Sb., zákona č. 309/2000 Sb., zákona č. 362/2000 Sb., zákona č. 409/2000 Sb., zákona č. 458/2000 Sb., zákona č. 61/2001 Sb., zákona č. 100/2001 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 164/2001 Sb., zákona č. 256/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., zákona č. 477/2001 Sb., zákona č. 478/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 86/2002 Sb., zákona č. 119/2002 Sb., zákona č. 174/2002 Sb., zákona č. 281/2002 Sb., zákona č. 308/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 130/2003 Sb., zákona č. 162/2003 Sb., zákona č. 224/2003 Sb., zákona č. 228/2003 Sb., zákona č. 274/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 438/2003 Sb., zákona č. 38/2004 Sb., zákona č. 119/2004 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 326/2004 Sb., zákona č. 499/2004 Sb., zákona č. 695/2004 Sb., zákona č. 58/2005 Sb., zákona č. 95/2005 Sb., zákona č. 127/2005 Sb., zákona č. 215/2005 Sb., zákona č. 253/2005 Sb., zákona č. 358/2005 Sb., zákona č. 428/2005 Sb., zákona č. 444/2005 Sb., zákona č. 62/2006 Sb., zákona č. 76/2006 Sb., zákona č. 109/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 131/2006 Sb., zákona č. 161/2006 Sb., zákona č. 165/2006 Sb., zákona č. 179/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 191/2006 Sb., zákona č. 212/2006 Sb., zákona č. 214/2006 Sb., zákona č. 225/2006 Sb., zákona č. 310/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 160/2007 Sb., zákona č. 269/2007 Sb., zákona č. 270/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 130/2008 Sb., zákona č. 189/2008 Sb., zákona č. 230/2008 Sb., zákona č. 254/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 145/2010 Sb., zákona č. 155/2010 Sb., zákona č. 160/2010 Sb., zákona č. 424/2010 Sb., zákona č. 427/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 152/2011 Sb., zákona č. 350/2011 Sb., zákona č. 351/2011 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 428/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 53/2012 Sb., zákona č. 119/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 169/2012 Sb., zákona č. 199/2012 Sb., zákona č. 201/2012 Sb., zákona č. 202/2012 Sb., zákona č. 221/2012 Sb., zákona č. 407/2012 Sb., zákona č. 234/2013 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákona č. 279/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 308/2013 Sb., zákona č. 309/2013 Sb., zákona č. 127/2014 Sb., zákona č. 140/2014 Sb., zákona č. 267/2014 Sb., zákona č. 206/2015 Sb., zákona č. 267/2015 Sb., zákona č. 88/2016 Sb., zákona č. 91/2016 Sb., zákona č. 126/2016 Sb., zákona č. 188/2016 Sb., zákona č. 229/2016 Sb., zákona č. 258/2016 Sb., zákona č. 304/2016 Sb., zákona č. 64/2017 Sb., zákona č. 65/2017 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 193/2017 Sb., zákona č. 204/2017



Sb., zákona č. 261/2017 Sb., zákona č. 289/2017 Sb., zákona č. 111/2018 Sb. a zákona č. 171/2018 Sb., se mění takto:

1. V příloze č. 2 „ŽIVNOSTI VÁZANÉ“ v sloupci 1 se za živnost „Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence“ vkládá nová živnost „Realitní zprostředkování“,

ve sloupci 2 se vkládá nový text

- „a) vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v oboru, nebo
- c) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání<sup>\*)</sup>“

a ve sloupci 3 se vkládá nový text „\*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

2. V příloze č. 4 „ŽIVNOST VOLNÁ“ obor činnosti 58 zní:  
„58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“.

3. V příloze č. 5 „Seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností“ v sloupci 1 se za živnost „Obchod se zvířaty určenými pro zájmové chovy“ vkládá nová živnost „Realitní zprostředkování“,

ve sloupci 2 se vkládá nový text

- „a) vysokoškolské vzdělání získané v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, v oblasti vzdělávání Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v oboru,
- c) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání<sup>\*)</sup>,
- d) doklad o tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu, nebo
- e) doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu<sup>\*\*)</sup>“

a ve sloupci 3 se vkládá nový text

„\*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

\*\*\*) zákon č. 18/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

## § 25

### Přechodná ustanovení

(1) Podnikatel, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby

neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat, je povinen před uplynutím doby 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti, jinak uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volně zaniká. Úkony provedené podle věty první nepodléhají správnímu poplatku.

(2) Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit splnění povinností stanovených v § 7 odst. 6 zákona č. 455/1991 Sb., ve znění zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 130/2008 Sb. a zákona č. 289/2017 Sb., nejpozději do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

## ČÁST TŘETÍ ÚČINNOST

### § 26

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

### **k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (zákon o realitním zprostředkování)**

#### **A. OBECNÁ ČÁST**

##### **1. Zhodnocení platného právního stavu, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

V současné době neexistuje žádný zákon, který by přímo upravoval poskytování realitního zprostředkování. Veškeré záležitosti týkající se vstupu nových subjektů na realitní trh jsou řešeny pouze v rámci zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Od roku 2008 je „realitní činnost“ (kam spadá i realitní zprostředkování) zařazena v příloze č. 4 živnostenského zákona mezi 80 oborů činností náležejících do živnosti volné pod položkou č. 58 „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“.

Živnost volná je v tomto zákoně definována v § 25: „*Živnost volná je živnost opravňující k výkonu činností, pro jejichž provozování tento zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění pro živnost volnou musí být splněny všeobecné podmínky provozování živnosti (§ 6 odst. 1) a u podnikatele ani u odpovědného zástupce, je-li ustanoven, nesmí trvat překážka provozování živnosti (§ 8 a § 11 odst. 3)*“.

Všeobecnými podmínkami provozování živnosti podle živnostenského zákona jsou:

- a) plná svéprávnost, kterou lze nahradit přivolením soudu k souhlasu zákonného zástupce nezletilého k samostatnému provozování živnosti,
- b) bezúhonnost.

K získání živnostenského oprávnění k provozování realitní činnosti tak není třeba podle současné právní úpravy splnění žádných zvláštních podmínek. Žádné speciální podmínky pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele nejsou stanoveny ani v jiném zákoně.

Za nedostatečnou a nevyhovující je stávající právní úprava považována zejména z následujících důvodů:

- klient není dostatečně chráněn, neboť není zajištěno, že jedná s osobou odborně způsobilou,
- vzhledem k absenci povinného pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele se klienti, kterým realitní zprostředkovatel způsobil škodu, obtížně domáhají její náhrady,
- významná část realitních zprostředkovatelů nenaplnuje očekávání klientů, když aktivity těchto realitních zprostředkovatelů cílí především na rychlé zajištění vlastní zprostředkovatelské provize bez ohledu na to, zda k realizaci realitního obchodu dojde či nikoliv, případně bez ohledu na kvalitu realitního zprostředkování. K tomuto nedostatku významně přispívá chybějící specifická úprava zprostředkovatelské smlouvy přímo pro účely realitního zprostředkování,

- realitní zprostředkování je obecně považováno za službu, u které, má-li být poskytována na profesionální úrovni, je nezbytné, aby tuto činnost vykonávaly osoby s nezbytnými odbornými znalostmi. Současná právní úprava však žádné parametry profesní odbornosti nenastavuje, což významně přispívá k tomu, že se mezi realitními zprostředkovateli vyskytuje velký počet neodborníků,
- samotné realitní zprostředkování není jasně definováno. Realitní zprostředkovatelé nemají jasně definovaná svá práva a povinnosti související s realizací realitního obchodu.

Na rovnost mužů a žen nemá platná právní úprava přímé ani zprostředkované dopady, nevede k diskriminaci pohlaví, nerozlišuje ani nezvýhodňuje jedno z nich, nestanovuje pro ně odlišné podmínky a rovněž ve vztahu k zákazu diskriminace z jakéhokoli jiného důvodu nemá jiný dopad.

## **2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy je obsahem Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace (RIA), která detailně popisuje důvody pro přijetí nového zákona o realitním zprostředkování.

Realitní zprostředkovatelé jsou v současné době ve vztahu k zákazu diskriminace vázáni zákonem č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Navrhovaná právní úprava se žádným způsobem nedotýká problematiky rovnosti mužů a žen, když mezi nimi nijak nerozlišuje.

## **3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku**

Nezbytnost přijetí navrhované právní úpravy vychází především ze záměru řešit problémy definované již ve věcném záměru zákona o realitním zprostředkování, který byl schválen vládou usnesením ze dne 18. ledna 2016 č. 20.

Mezi nedostatky stávajícího stavu patří:

- chybějící pravidla pro výkon realitního zprostředkování, nízká či zcela chybějící odborná kvalifikace osob vykonávajících tuto činnost, nízká konkurenceschopnost v rámci evropského trhu,
- nedostatečná ochrana klientů a neúčinná kontrola realitních zprostředkovatelů,
- chybějící definice realitního zprostředkování včetně specifické úpravy zprostředkovatelské smlouvy (pro tento účel),
- nedůvěra v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů.

Hlavním motivem pro přijetí nové právní úpravy je zejména snaha o vyšší ochranu spotřebitele, jakožto účastníka realitního obchodu realizovaného za účasti realitního zprostředkovatele. Snahu o ochranu spotřebitele v rámci realitního zprostředkování podpořila i vláda, když vytvoření zákona o realitním zprostředkování zařadila jako jeden z úkolů v materiálu Priority spotřebitelské politiky 2015 – 2020, který byl schválen usnesením vlády ze dne 7. ledna 2015 č. 5.

Řada obdobných profesí jako např. pojišťovací zprostředkovatelé nebo zprostředkovatelé spotřebitelských úvěrů, mají zákonem nastaveny přísné podmínky, za kterých mohou svou činnost provozovat. Realitní zprostředkování je z hlediska možných dopadů na klienta

v některých ohledech často rizikovější činností než výše uvedené profese a přesto nepodléhá žádné speciální právní úpravě. Realitní obchody jsou často velmi složité a úspěšné dokončení každého obchodu, který je s ohledem na charakter nemovitých věcí pokaždé jedinečný, vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí, kterou však dnes podstatná část realitních zprostředkovatelů nemá. V konečném důsledku vede tento stav k neustále se opakujícím problémům, které mají často pro klienty zásadní důsledky. V některých případech klienti vinnou realitního zprostředkovatele přijdou jak o nemovitost, tak i o výnos z jejího prodeje. Nízká odborná způsobilost realitních zprostředkovatelů, chybějící povinnost pojištění a úprava vzájemných vztahů mezi realitním zprostředkovatelem a jeho klientem pouze na základě obecných předpisů (bez zohlednění specifik tohoto oboru podnikání) vedou k velmi nízké důvěře v realitní zprostředkovatele ze strany zájemců, což se v konečném důsledku projevuje v poklesu tržeb realitních zprostředkovatelů a snižování počtu realitních obchodů realizovaných za jejich účasti.

Hlavním důvodem pro přijetí navrhované právní úpravy je tedy především ochrana klienta. Mezi další důvody patří zejména:

- kultivace podmínek pro poskytování realitního zprostředkování, kdy řada nepoctivých subjektů podniká na úkor profesionálních realitních zprostředkovatelů,
- sblížení podmínek pro poskytování realitního zprostředkování v ČR s ostatními státy EU, kde je tato činnost zpravidla upravena zvláštními zákony a pro její poskytování jsou nastavena jasná pravidla. V důsledku toho lze očekávat i zvýšení konkurenceschopnosti českých realitních zprostředkovatelů na jednotném evropském trhu.

Odůvodnění nezbytnosti navrhované právní úpravy je podrobně popsáno v Závěrečné zprávě z hodnocení dopadů regulace (RIA).

#### **4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky**

Navrhovaný zákon je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

Navrhovaný zákon respektuje vlastnické právo a jeho zákonnou ochranu jakož i jeho ochranu před zneužitím z důvodu prospěchu jiného v souladu s Ústavním zákonem, článkem 11 Listiny základních práv a svobod. Navržená úprava nevylučuje v souladu s článkem 26 Listiny základních práv a svobod nikoho z možnosti vykonávat realitní zprostředkování (podnikat), z pohledu odborné způsobilosti jako podmínky pro výkon této činnosti. Návrh zákona počítá i s variantou, která umožní získat potřebnou odbornou způsobilost i osobě se základy vzdělání. Navrhovaná úprava pouze stanoví, a to v souladu s nálezem ústavního soudu I. ÚS 504/03 podmínky, za kterých je možné realitní zprostředkování vykonávat. Podmínky pro výkon realitního zprostředkování respektují základní práva a svobody všech zúčastněných stran a zároveň vytváří předpoklady pro rovný přístup pro všechny strany (článek 1 Listiny základních práv a svobod).

V otázce omezení podnikání příliš širokým požadavkem bezúhonnosti se předkladatel v souladu s nálezy Pl. ÚS 24/99, a derogačními nálezy Pl. ÚS 38/04 a Pl. ÚS 35/08 nedomnívá, že by návrh omezil možnost svobodného podnikání nad úroveň, která by překročila požadavek takového omezení daného implementací evropské směrnice. Smyslem a účelem podmínky bezúhonnosti omezující základní právo na podnikání je ochrana základních práv a svobod třetích osob, jež by mohla být podnikáním provozovaným v rozporu s právem a dobrými mravy dotčena. Navržený text splňuje i v širším výkladu hlediska, jež plynou z principu proporcionality pro posouzení normativního prostředku zajišťujícího jedno a omezujícího jiné základní právo či svobodu.

## **5. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie a judikaturou soudních orgánů Evropské unie**

Problematika realitního zprostředkování není komplexně řešena mezinárodním právem ani právem Evropské unie.

Předpisy Evropské unie, judikatura soudních orgánů Evropské unie a obecné právní zásady práva Evropské unie se na danou oblast vztahují pouze částečně, jedná se o:

- **SMLOUVU O FUNGOVÁNÍ EVROPSKÉ UNIE (KONSOLIDOVANÉ ZNĚNÍ)**  
K problematice řešené v návrhu zákona o realitním zprostředkování se vztahuje především článek 49, článek 56 a 57.

Věcné řešení uvedené v návrhu zákona o realitním zprostředkování předpokládá zajištění požadavků stanovených výše uvedenými články Smlouvy o fungování EU tak, aby nedocházelo k neoprávněnému omezení práva usazování, stejně tak jako k omezení práva při zřizování zastoupení, poboček a dceřiných společností a také zákazu volného pohybu služeb.

- **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu**, která v odůvodnění, bod č. 56, uvádí:

„Podle judikatury Soudního dvora představují veřejné zdraví, ochrana spotřebitele, zdraví zvířat a ochrana městského prostředí naléhavé důvody obecného zájmu. Tyto naléhavé důvody mohou ospravedlnit použití povolovacích režimů a jiných omezení. Avšak žádný takový povolovací režim či omezení by neměly diskriminovat na základě státní příslušnosti. Rovněž by měly vždy být respektovány zásady nezbytnosti a přiměřenosti.“

Navrhovaný zákon v souladu s požadavky čl. 9 a 10 uvedené směrnice nediskriminuje poskytovatele, povolovací režim ve formě vázané živnosti představuje jednu z nejméně zatěžujících variant. Jeho zavedení je opodstatněno naléhavým důvodem obecného zájmu, který spočívá v ochraně klienta (spotřebitele) před možnými nepříznivými důsledky výkonu činnosti realitních zprostředkovatelů. Dle Analýzy současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrhu variant řešení, kterou zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) v květnu 2012, dochází za stávajícího právního stavu k poškozování klientů. Základním problémem je především nedostatečná znalost základních principů fungování realitních obchodů a technických záležitostí souvisejících s nemovitostmi, které způsobují, že klienti jsou v současnosti realitními zprostředkovateli často uváděni v omyl. Problémem je také nedostatečná znalost právních předpisů souvisejících s výkonem činnosti, neznalost zásad fungování katastru nemovitostí, neznalost základních technických pojmů souvisejících s předmětem realitního zprostředkování (zastavěná plocha, podlahová plocha, obytná plocha atd.) a z toho plynoucí poskytování nepravdivých či neúplných informací, neznalost daňových předpisů a povinností z nich vyplývajících, chybějící znalosti z oblasti základů stavitelství. Nízká odbornost poskytovatelů služeb vede k vysokému počtu soudních sporů a ke zvyšování nedůvěry veřejnosti ve vztahu ke službám stávajících realitních zprostředkovatelů.

Věcné řešení uvedené v návrhu zákona o realitním zprostředkování počítá s plným zohledněním kritérií, jak jsou uvedena v čl. 10 výše uvedené směrnice, který zpřesňuje podmínky pro udělení povolení. Kritéria, na kterých je navržený povolovací režim založen, jsou nediskriminační, neboť umožňují rovný přístup k výkonu činnosti realitního zprostředkovatele pro všechny subjekty. Nastavení těchto kritérií je přiměřené, neboť - jak již bylo uvedeno výše - i přestože vázaná živnost představuje určitou formu regulace, jedná se o formu, kterou lze označit jako nejméně zatěžující a která současně přiměřeným způsobem přispívá k naplnění cíle obecného zájmu, kterým je ochrana klienta (spotřebitele). Navržená kritéria lze definovat jako jasná a jednoznačná, objektivní, předem zveřejněná a přístupná tak,

že při jejich aplikaci je vyloučeno uplatnění diskreční pravomoci příslušných orgánů svévolným způsobem.

Zapojení do systému IMI v rámci správní spolupráce s kompetentními orgány ostatních členských států bude zajištěno.

Návrh zákona o realitním zprostředkování počítá se zohledněním požadavků uvedených v čl. 16 a násl. výše uvedené směrnice. Zákon především respektuje právo poskytovatelů poskytnout služby v jiném členském státě, než je stát, v němž jsou usazeni. V souladu s odst. 1 třetím pododstavcem zejména není v návrhu zákona přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon podmíněn na území ČR žádnými požadavky, které by nedodržovaly zásady nepřipustnosti diskriminace, nezbytnosti, přiměřenosti.

Návrh zákona počítá se zavedením povinného pojištění profesní odpovědnosti realitního zprostředkovatele. Tímto krokem bude zajištěna vyšší ochrana klientů a jejich majetku. Navržené pojištění profesní odpovědnosti je přiměřené povaze a rozsahu rizika.

▪ **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2011/83/EU ze dne 25. října 2011 o právech spotřebitelů, kterou se mění směrnice Rady 93/13/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 1999/44/ES, a zrušuje směrnice Rady 85/577/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, která v odůvodnění, bod č. 26, uvádí:**

„Smlouvy týkající se převodu nemovitého majetku nebo práv k němu, nebo vzniku či nabývání nemovitého majetku nebo práv k němu, smlouvy týkající se výstavby nových budov, podstatné přestavby stávajících budov, jakož i smlouvy týkající se pronájmu bytových prostor pro obytné účely již ve vnitrostátních právních předpisech podléhají řadě zvláštních požadavků. Tyto smlouvy zahrnují například prodej dosud nepostavených nemovitostí a splátkový prodej. Ustanovení této směrnice nejsou pro tyto smlouvy vhodná, a proto by se na takové smlouvy vztahovat neměla. Podstatná přestavba je taková přestavba, která je srovnatelná s výstavbou nové budovy, jako například v případě, je-li zachováno pouze průčelí původní budovy. Do oblasti působnosti této směrnice by měly být zahrnuty smlouvy o poskytování služeb týkající se zejména výstavby přístaveb k budovám (například garáž nebo veranda) a oprav a renovace budov v případech, kdy se nejedná o podstatnou přestavbu, jakož i smlouvy týkající se služeb realitního makléře a smlouvy týkající se pronájmu bytových prostor k jiným než obytným účelům.“

▪ **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu a o změně směrnice Rady 84/450/EHS, směrnic Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 (směrnice o nekalých obchodních praktikách)**

Návrh zákona o realitním zprostředkování si klade za cíl přispět k dosažení vysoké úrovně ochrany spotřebitele proti nekalým obchodním praktikám, které poškozují ekonomické zájmy spotřebitelů. Zákon neimplementuje směrnici. Pouze v obecné rovině lze uvést, že i nekalé obchodní praktiky realitních zprostředkovatelů budou postihovány v souladu s předpisy, které implementují směrnici (zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů).

▪ **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES**

Implementace IV. AML směrnice je realizována novelou zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, jejímž gestorem je Ministerstvo financí. AML směrnice je uvedena ve výčtu dotčených EU předpisů, neboť její recitál v bodě 8 a čl. 2 odst. 1 bod 3 písm. d) uvádí realitní makléře jako jednu z profesí, na jejíž výkon se ustanovení této směrnice vztahují.

Vlastní režim implementace pak byl zkoumán v dílčím posouzení variant RIA, a to jednak ve variantě, kdy by kontrolu prováděly živnostenské úřady, a podruhé pak ve variantě, kdy by splnění podmínek kontrolovalo MMR.

▪ **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010**

Návrh zákona není implementační k dané směrnici a souvisí s problematikou řešenou v uvedené směrnici pouze nepřímo. Spotřebitelský úvěr na nemovitosti určené k bydlení může totiž být jedním ze zdrojů financování při pořízení nemovitosti za využití realitního zprostředkování. Návrh zákona není s požadavky této směrnice v rozporu.

▪ **NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)**

Návrh zákona není v rozporu s požadavky uvedeného nařízení a současně nepovede k narušení základních práv a svobod fyzických osob, zejména jejich soukromí, v souvislosti se zpracováním osobních údajů. Osobní údaje, uvedené v seznamu osob s odbornou způsobilostí, budou chráněny podle platných právních norem. Při zpracování těchto osobních údajů bude zpracovatel postupovat v souladu s obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

▪ **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2005/36/ES ze dne 7. září 2005 o uznávání odborných kvalifikací**

Požadavky na odbornou způsobilost realitních zprostředkovatelů považujeme za souladné s podmínkami uvedenými v čl. 59 odst. 3 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2005/36/ES ze dne 7. září 2005 o uznávání odborných kvalifikací.

Směrnice uvádí, že požadavky nesmí být přímo ani nepřímo diskriminační na základě státní příslušnosti nebo bydliště; musejí být opodstatněné naléhavým důvodem obecného zájmu a musejí být vhodné pro bezpečné dosažení sledovaného cíle a nesmějí překračovat rámec toho, co je pro dosažení daného cíle nezbytné.

Požadavky tohoto zákona nelze označit za diskriminační na základě státní příslušnosti či bydliště. Každý si může nechat uznat odbornou kvalifikaci pro činnost realitního zprostředkování na základě zákona č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a některých příslušníků jiných států a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů.

Naléhavým důvodem obecného zájmu je v tomto případě ochrana spotřebitele (klienta). V jejím zájmu je nezbytné zajistit odpovídající vymezení práv a povinností zprostředkovatele i klienta. Je zřejmé, že kvalitní výkon realitního zprostředkování je službou, která vyžaduje jisté odborné znalosti, jejichž minimální úroveň stanovuje předkládaná norma. Za výrazné posílení ochrany spotřebitele (klienta) považujeme také zavedení povinného pojištění realitního zprostředkovatele pro případ způsobení škody.



Tento návrh zákona je jedním z úkolů vyplývajících z dokumentu Priority spotřebitelské politiky 2015 – 2020, který byl schválen usnesením vlády č. 5 ze dne 7. ledna 2015.

Účelem zákona není omezovat ve výkonu realitního zprostředkování osoby, které do doby jeho účinnosti poskytovaly služby dosud spadající do rozsahu volné živnosti „obchodník s realitami“. Tedy nejen v oblasti vlastní realitní činnosti v podobě zprostředkování, ale třeba i ty, kdo poskytují další služby nezbytné pro tuto činnost (např. znalec v oboru oceňování nemovitostí, ale i další osoby, které mají k nakládání s nemovitostmi odpovídající odborné znalosti). Dále sem lze zařadit i nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej a údržbu nemovitostí, správu a základní údržbu nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovnickou činnost atd. Ponechává se tedy možnost prokázat splnění odborné způsobilosti vedle dosaženého stupně vzdělání právě i uvedenou praxí.

Naopak jako praxe v oboru nemůže být uznáno krátkodobé ubytování osob v ubytovacích zařízeních, v rodinných domech, bytových domech a stavbách pro rodinnou rekreaci. Jako praxi nelze uznat ani čištění exteriérů budov, opravy a údržbu nemovitostí nebo zvláštní odbornou kvalifikaci oprav výtahů, zednické, obkladačské, pokrývačské a další práce.

V případě, že osoba, která chce vykonávat realitní zprostředkování, nedosáhla určeného stupně vzdělání, a to ani v kombinaci s praxí, může splnit požadavky odborné způsobilosti vykonáním zkoušky v rámci profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

Žadatelem o vykonání takové zkoušky může být každá fyzická osoba starší 18 let, která získala alespoň základy vzdělání. Získat odbornou způsobilost tak může teoreticky každý, kdo prokáže základní znalosti z oblasti obchodu s realitami, bez ohledu na dosažené vzdělání či dosavadní praxi. Návrh zákona dále také počítá s možností získat odbornou způsobilost uznáním odborné kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace. Odbornou způsobilost také splní držitelé evropského profesního průkazu pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace.

Z těchto důvodů jsme přesvědčeni o tom, že předmětné požadavky povedou k dosažení cíle ochrany klienta, aniž by nad rámec nezbytného zasahovaly do sféry výkonu této služby.

Návrh předpokládá také umožnění dočasného nebo příležitostného výkonu činnosti a neklade mu žádné překážky. Povaha dočasného a příležitostného poskytování služeb se přitom posuzuje případ od případu, zejména s ohledem na dobu trvání, četnost, pravidelnost a nepřetržitost.

Nad rámec zhodnocení v této části uvádíme dále:

▪ **Evropskou normu 15733 Realitní služby - Požadavky na poskytování realitních služeb**

Norma byla vydána dne 1. května 2010 a povinnost implementovat ji do národní legislativy měli všichni členové CEN (COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION), kam patří i Česká republika. V ČR byla tato norma převzata v původním znění a vyšla pod označením ČSN EN 15733 „Realitní služby – Požadavky na poskytování realitních služeb“.

Návrh zákona je inspirován i touto technickou normou, která, ač není právně závazným předpisem, upravuje evropské standardy v oblasti realitních služeb.

**Z obsahu normy ČSN EN 15733:**

▪ vymezuje základní pojmy – kdo je realitní makléř a jaký rozsah činností představuje jeho profese, definice klienta, prodávajícího a kupujícího,

- upravuje vztahy mezi realitním zprostředkovatelem a klientem, potažmo kupujícím a prodávajícím. Upravuje způsob uzavírání dohod – pouze písemnou formou (včetně vymezení náležitostí těchto smluv), rozsah informací poskytovaných jednotlivým stranám obchodu atd.,
- upravuje způsob nakládání s peněžními prostředky klientů – realitní zprostředkovatel nesmí držet prostředky klienta, aniž by je měla řádně zajištěné pojištěním nebo finančními zárukami. Realitní zprostředkovatel musí vždy vystavit potvrzení o převzetí peněžních prostředků,
- upravuje profesní požadavky a kompetence realitního zprostředkovatele, které by se měly odvíjet od dosaženého vzdělání a získané praxe v oboru. Standardem by mělo být složení zkoušky z oblasti realitní činnosti dle evropských parametrů a dříve, než realitní makléř převezme veškeré povinnosti, které mu uděluje tato norma, by měl získat alespoň 12 měsíců praxe v oboru. Specifikuje minimální rozsah témat, jejichž znalost je k výkonu profesionální praxe potřebná,
- upravuje podmínky pojištění - realitní zprostředkovatel zajistí, aby jeho aktivity byly kryty profesním pojištěním odpovědnosti,
- upravuje postup při vyřizování stížností,
- definuje etický kodex realitního zprostředkovatele.

## **6. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

Navrhovaný zákon není v rozporu s obecně uznávanými zásadami mezinárodního práva, s mezinárodními smlouvami, včetně mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, zvláště pak s Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod a jejími protokoly, jakož i s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva.

Na základě tohoto zákona budou ukládány dostatečně předvídatelné sankce vynucující žádoucí chování realitních zprostředkovatelů. Výše těchto sankcí je srovnatelná s obdobnými právními úpravami. Tyto sankce budou ukládány a vymáhány standardním způsobem prostřednictvím procesu, který zajišťuje všechna práva vyplývající z Úmluvy. Právo na spravedlivé řízení je zajištěno systémem správního soudnictví, neboť všem osobám pravomocně uznaným vinnými z přestupku se umožňuje podat ke správnímu soudu žalobu proti pravomocnému rozhodnutí správního orgánu.

Návrh není rovněž v rozporu se závazky, vyplývajícími pro Českou republiku z členství v Evropské unii, zejména s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie.

## **7. Přepokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny a dopady na životní prostředí**

### **Dopady na veřejné rozpočty:**

#### **Pozitivní**

Přínosy veřejného sektoru jsou uvažovány jednak jako příjem z přestupků realitních zprostředkovatelů při nedodržování povinností stanovených zákonem. Celkový odhadovaný příjem **5 000 000 Kč** ročně.

Další přínosy jsou uvažovány v rovině zvýšení daňových výnosů, a to zejména daně z příjmů. Zvýšení požadavků na odbornost přispěje ke zvýšení důvěry klientů v realitní

zprostředkovatele, což přinese pozitivní efekt v podobě navýšení počtu realizovaných obchodů. Odhadovaný daňový výnos je odhadován na **81 600 000 Kč** ročně.

Celkové pozitivní dopady na veřejné rozpočty jsou odhadovány (příjmy ze sankcí + příjmy z daní) ve výši **86 600 000 Kč** ročně.

### **Negativní**

Ve srovnání se stávajícím stavem vzniknou dodatečné náklady na straně veřejných rozpočtů.

- administrativní náklady živnostenských úřadů související s ohlášením nové živnosti uvažovány v částce 2 585 000 Kč (v 1. roce), zdroj krytí v rámci rozpočtu živnostenských úřadů

- administrativní náklady MMR se nezmění, již dnes vykonává dohled nad autorizovanými osobami, které mohou organizovat zkoušky profesní kvalifikace. Kontrola nad dodržováním § 5 odst. 1 a 2 zákona ministerstvem bude zajištěna v rámci stávajících personálních a finančních kapacit.

Celkové náklady (v prvním roce): **2 585 000 Kč**.

### **Dopady na podnikatelské prostředí:**

#### **Pozitivní**

Očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít v konečném důsledku i vyšší tržby, a celkové zvýšení důvěry ve služby realitních zprostředkovatelů a s tím související zlepšení prestiže celé této profese.

Finanční hodnocení přínosů:

Díky významnému posílení důvěry klientů je očekáván významný příklon k realizaci realitních transakcí s přispěním realitních zprostředkovatelů. V důsledku toho lze očekávat znatelný nárůst objemu tržeb u poskytovatelů těchto služeb. Uvažováno je s celkovým nárůstem tržeb realitních zprostředkovatelů o 10 % ve srovnání se stávajícím stavem, což v konečném důsledku představuje celkový odhadovaný přínos soukromého sektoru ve výši 718 400 000 Kč.

#### **Negativní**

Zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti se sjednáním povinného pojištění odpovědnosti.

Administrativní zátěž všech osob, které činnost realitního zprostředkovatele vykonávají, spojená s případným získáním odborné způsobilosti, zejména náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na vzdělání či praxi.

Finanční hodnocení nákladů:

Administrativní náklady související s ohlášením vázané živnosti pro stávající podnikatele jsou uvažovány v částce 6 800 000 Kč (v 1. roce).

Náklady spojené s ověřením profesní kvalifikace ve výši 77 250 000 Kč (v 1. roce).

Náklady na povinné pojištění (zaplacené pojistné) ve výši 394 292 000 Kč, a to každoročně, ovšem v případě „bezškodných“ průběhů lze očekávat jeho postupné výrazné snižování.

Administrativní náklady související s uzavřením pojištění odpovědnosti jsou uvažovány ve výši 6 800 000 Kč (v 1. roce).

**Celková bilance nákladů a přínosů pro podnikatelské subjekty = + 233 258 000 Kč.**

## **8. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení k ochraně soukromí a osobních údajů**

V souvislosti s přesunem živnosti realitní zprostředkování do režimu živnosti vázané a současným zařazením této živnosti do přílohy č. 5 živnostenského zákona vznikne povinnost

realitních zprostředkovatelů zajistit výkon činnosti pouze fyzickými osobami splňujícími požadavky odborné způsobilosti.

Tyto osoby musí splňovat požadavky odborné způsobilosti uvedené v příloze č. 5 živnostenského zákona.

Podle § 7 odst. 6 živnostenského zákona „Podnikatel vede o osobách splňujících podmínky odborné způsobilosti evidenci a uchovává kopie dokladů prokazujících tuto způsobilost minimálně 3 roky ode dne ukončení výkonu činností těmito osobami; přitom je povinen dodržovat povinnosti stanovené zákonem upravujícím ochranu osobních údajů.“

Zákon nezakládá žádné další zpracování osobních údajů nad rámec stanovený živnostenským zákonem, s výjimkou prověřování bezúhonnosti dle IV. AML směrnice. Přístup subjektu údajů k informacím bude i nadále obecně řešen v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, respektive v souladu s nařízením GDPR.

## **9. Zhodnocení korupčních rizik**

Předkladatel provedl zhodnocení korupčních rizik, jak stanoví Hlava II., čl. 9 odst. 2 písm. i) Legislativních pravidel vlády, a to podle Metodiky CIA (Corruption Impact Assessment; Metodika hodnocení korupčních rizik), kterou uveřejnil Vládní výbor pro koordinaci boje s korupcí na webové stránce:

[http://www.korupce.cz/assets/protikorupceni-agenda/cia/Metodika-hodnoceni-korupcnich-rizik-CIA\\_.pdf](http://www.korupce.cz/assets/protikorupceni-agenda/cia/Metodika-hodnoceni-korupcnich-rizik-CIA_.pdf).

### **Přiměřenost**

Návrh zákona se zaměřuje na základní problémové aspekty zprostředkovatelské činnosti na realitním trhu, které vycházejí z provedené analýzy a jsou ověřeny v rámci realizovaných konzultací. Ambicí zákona není beze zbytku postihnout naprosto veškeré oblasti realitního zprostředkování po vzoru některých západních zemí, kde má právní úprava této činnosti mnohaletou historii. V českém právním prostředí tato oblast vztahů doposud není speciálně upravena, a proto je nutné postupovat obezřetně a jednotlivé kroky je zapotřebí detailně vyhodnotit. Příliš razantní regulace by mohla destabilizovat současné tržní prostředí a v důsledku přinést více komplikací než přínosů. Navrhovanou právní úpravu realitního zprostředkování lze z hlediska rozsahu vztahů, které bude nově upravovat, hodnotit jako přiměřenou.

Navrhovaná právní úprava rozšiřuje okruh kontrolní činnosti pro živnostenské úřady. Rozšíření kompetencí je úměrné povaze upravovaných vztahů v režimu vázané živnosti.

### **Efektivita**

Nově nastavená pravidla pro realitní zprostředkování lze efektivně implementovat v krátkém časovém úseku. Část stávajících realitních zprostředkovatelů, kteří se snaží poskytovat profesionální služby, již dnes většinu z uvažovaných opatření aplikují v praxi a neměl by pro ně být problém se na nové podmínky rychle adaptovat.

### **Odpovědnost**

Z návrhu zákona je zřejmé, že hlavní kompetenční roli budou v dané problematice sehrávat především příslušné živnostenské úřady. MMR zůstane gestorem hodnotících kritérií pro zkoušky podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání pro profesní kvalifikaci „Realitní zprostředkovatel“ a bude provádět kontrolu pojištění podle § 7 odst. 1, 2 a 4 zákona. Z hlediska soustředění pravomocí nepřináší navrhovaná právní úprava jejich nadměrné soustředění u jednoho orgánu, zároveň však nedochází k rozdělení pravomocí mezi vyšší počet neurčitých osob.

Osoby odpovědné za konkrétní rozhodnutí lze jasně identifikovat.

### **Opravné prostředky**

U správních řízení mohou účastníci uplatňovat (v případně nesprávného nebo nezákonného postupu orgánu veřejné správy) opravné prostředky v souladu se správním řádem.

### **Kontrolní mechanismy**

Navrhovaná právní úprava konkrétně upravuje role - odpovědnost Ministerstva pro místní rozvoj jako gestora připravovaného zákona a profesní kvalifikace, a Ministerstva průmyslu a obchodu jako gestora živnostenského zákona.

Z hlediska systému kontroly bude postupováno podle zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád) a podle živnostenského zákona. V rámci interních nástrojů bude využito již existujících kontrolních metodik.

Ve vztahu k vnitřní kontrole budou respektovány vnitřní kontrolní mechanismy dotčených resortů, a to včetně Rezortního interního protikorupčního programu.

### **Transparence a otevřená data**

Návrh zákona nemá vliv na dostupnost informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů bude orgán provádějící kontroly, alespoň jednou ročně, zveřejňovat způsobem umožňujícím dálkový přístup obecné informace o výsledcích kontrol.

### **Dobrá praxe**

Navrhovaná právní úprava se shoduje se známou dobrou praxí. Postupy, procesy a sankce v ní obsažené odpovídají stávajícím právním předpisům upravujícím srovnatelné profese. Navrhovaný zákon nepřináší nové, inovativní postupy, ale využívá stávajících ověřených postupů.

### **Závěr hodnocení korupčních rizik**

V rámci zhodnocení korupčních rizik podle Metodiky CIA konstatujeme, že návrh zákona splňuje kritéria přiměřenosti, efektivity a jednoznačné odpovědnosti. Návrh úpravy jako celek se shoduje se známou dobrou praxí a navrhované procesy v ní obsažené se jeví přiměřené při srovnání s obdobnou legislativou.

Návrh zákona nepředstavuje zvýšení korupčních rizik oproti stávajícímu stavu legislativy.

## **10. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu**

Navrhovaná právní úprava se žádným způsobem nedotýká bezpečnosti nebo obrany státu.

## B. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

### K části první

#### K § 1:

Úvodní ustanovení vymezuje základní oblasti úpravy zákona. Předmětem zákonné úpravy jsou některé podmínky pro poskytování realitního zprostředkování a úprava některých práv a povinností účastníků realitního zprostředkování, mezi které patří například podmínka bezúhonnosti v rozsahu vymezeném tímto zákonem, povinné pojištění realitního zprostředkovatele a stanovení povinných náležitostí smlouvy o realitním zprostředkování. Zákon zároveň novelizuje živnostenský zákon, který upravuje podmínky vstupu do nově zavedené vázané ohlašovací živnosti.

#### K § 2:

K písm. a):

Realitním zprostředkováním se pro účely tohoto zákona rozumí činnost, jejímž účelem je zprostředkovat jiným osobám uzavření některé ze smluv uvedených v § 2 písm. b), přičemž tyto smlouvy jsou pro účely zákona souhrnně vymezeny jako „realitní smlouva“.

Poměrně široké vymezení činnosti slovy „jejímž účelem“ je zvoleno zcela záměrně, a to s ohledem na specifický charakter realitního zprostředkování. Tím je pokryt široký rozsah činností realizovaných v rámci realitního zprostředkování a je minimalizován prostor pro případné obcházení zákona. Pokud by realitní zprostředkování bylo definováno taxativním výčtem těchto činností, mohlo by to v praxi vést k zásadním problémům. Rozsah služeb, které si realitní zprostředkovatel se zájemcem dohodne, se může případ od případu lišit, a to i s ohledem na charakter konkrétní nemovité věci, která je předmětem realitního zprostředkování.

Při taxativním výčtu činností u definice realitního zprostředkování by reálně hrozilo, že poskytovatel těchto činností by nemusel realizovat celý jejich rozsah, čímž by nenaplnil definici realitního zprostředkování a jeho činnost by tedy nespádala do působnosti zákona. Některé zahraniční modely vymezující činnost realitního zprostředkování např. pracují s definicí konkrétních činností, přičemž za realitní zprostředkování je považována jakákoliv kombinace dvou činností z daného výčtu. Tento model má však výrazné slabiny, a to především v případech, kdy každou z jednotlivých činností realitní zprostředkovatel zajišťuje jiným podnikatelským subjektem, který sám o sobě nevystupuje v pozici realitního zprostředkovatele.

Uvedené znění v kombinaci s demonstrativním výčtem činností v § 3 umožní rozeznat u podnikatelů poskytujících služby blízké realitnímu zprostředkování situace, kdy se jedná o realitní zprostředkování. Typicky půjde o tzv. on-line zprostředkovatele. S využitím ustanovení § 3, případně s přihlédnutím k obecným ustanovením zprostředkování bude možno dovodit, že jde o realitní zprostředkování v případě, kdy činnost prokazatelně směřuje ke zprostředkování realitního obchodu (uzavření realitní smlouvy) a tato služba je úplatná. Požadavek úplatnosti smlouvy, v jejímž rámci je služba poskytována, je odrazem subsidiárního uplatnění ustanovení o zprostředkování v občanském zákoníku pro realitní zprostředkování.

K písm. b):

Občanský zákoník sice užívá pojmu zprostředkovatel (v § 2445 a násl.), avšak pro účely tohoto zákona je zaveden nový pojem realitní zprostředkovatel. Realitní zprostředkování je vykonáváno na základě živnostenského oprávnění k provozování vázané živnosti k předmětu podnikání Realitní zprostředkování. Stejně bude nově nazývána profesní kvalifikace podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

Účelem navrhované právní úpravy není postihovat „přátelské“ realitní zprostředkování v rámci výpomoci mezi osobami blízkými či přáteli, současně však zákon nemá za cíl umožnit obcházení zákona osobami tvrdícími, že nejsou podnikateli nebo neposkytují realitní zprostředkování v rámci či v souvislosti se svým podnikáním, ač jejich činnost sleduje dosažení zisku. „Přátelskost“ poskytování takového realitního zprostředkování se musí posuzovat individuálně v každém jednotlivém případě. Práva a povinnosti realitního zprostředkovatele podle tohoto zákona se vztahují na všechny osoby, které naplňují zákonné podmínky pro výkon této činnosti (včetně podnikatelského způsobu jejího výkonu) bez ohledu na to, zda mají příslušné nebo jakékoli jiné podnikatelské oprávnění. Existence (příslušného) podnikatelského oprávnění má vliv pouze na to, zda může být daná osoba trestána za neoprávněné podnikání, nikoli na to, zda daná osoba má či nemá jednat podle tohoto zákona.

Zákon se zaměřuje výhradně na realitní zprostředkování, nikoliv na prodej či pronájem vlastních nemovitých věcí – typicky např. činnost developerských společností. Prodej či pronájem vlastních nemovitých věcí na podnikatelské bázi zůstává ponechán v režimu živnosti volné. Proto se v příloze č. 4 živnostenského zákona navrhuje položku „58. Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ změnit na „58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.“ Toto opatření je obsahem části druhé návrhu zákona, jímž je novela živnostenského zákona.

K písm. c):

Zavádí se nový pojem smlouva o realitním zprostředkování.

Úprava smlouvy o realitním zprostředkování vychází z obecné úpravy smlouvy o zprostředkování podle občanského zákoníku (§ 2445 a násl.), avšak na základě zásady *lex specialis* se stanoví vůči smlouvě o zprostředkování některé odlišnosti. Jak z uvedeného vyplývá, v případech, kdy tento zákon nestanoví jinak, použijí se pro smlouvu o realitním zprostředkování subsidiárně ustanovení občanského zákoníku o zprostředkování.

K písm. d):

Realitní smlouva je vymezena v písmenu b) bodech 1 a 2, přičemž formulace v bodě 1 „smlouva o nabytí vlastnického práva k nemovité věci“ je zobecněním pro smlouvy specifikované v § 2055 – 2188 OZ, tedy pro smlouvy, na základě kterých dochází k převedení vlastnictví věci do vlastnictví jiného (smlouva darovací, kupní, směnná).

Pojem nabytí nemovité věci byl stanoven co nejobecněji s ohledem na terminologii užívanou občanským zákoníkem v § 1099 – 1108 OZ (převod vlastnického práva), dále též zákonem o dani z nabytí nemovitých věcí či katastrálním zákonem. Měl by umožnit snadnou orientaci při definování pojmu realitní smlouva i v netypických případech, jakými jsou např. vypořádání společného jmění (§ 739 OZ) či výměnek (§ 2715 OZ) a další.

Obecné vyjádření v bodu 2 má dvě hlavní výhody. Předně umožňuje oprostít zákonný text od některých jednotlivostí, neboť text „*právo, s nímž se spojuje oprávnění užívat (...) nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor*“ pokrývá jak nabytí podílu v bytovém družstvu, tak i nabytí účasti v jiné obchodní společnosti, je-li s takovou účastí spojeno oprávnění užívat nebo

požívat nemovitou věc, nebytový prostor nebo byt. Dále pak pokrývá i takové případy, jako jsou služebnost bydlení, popřípadě služebnost užívání nebo požívání nemovité věci, právo stavby, stejně jako nejrůznější varianty obligací založených smlouvami různých smluvních typů (včetně nepojmenovaných smluv).

Současně je stanovena výjimka z působnosti tohoto zákona na ubytování. Tato výjimka se vztahuje na veškeré typy ubytovacích služeb podle § 2326 – 2331 OZ a zahrnujeme krátkodobé ubytování ve formě tzv. sdílených služeb (nesprávně zaměňované s pojmem „krátkodobý nájem“), tedy služby typu Airbnb, stejně jako ubytování poskytované v ubytovacích zařízeních cestovního ruchu definovaných např. v Jednotné klasifikaci ubytovacích zařízení České republiky.

Pokud jde o smlouvu o smlouvě budoucí vztahující se k realitní smlouvě, považuje se tato za právní jednání směřující k naplnění účelu realitního zprostředkování, kterým je uzavření realitní smlouvy.

Z definice realitního zprostředkování takto zároveň vyplývá, že za realitní zprostředkování podle tohoto zákona není považováno zprostředkování uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k převedení vlastnictví movité věci do vlastnictví jiného nebo k užití jinému, a to i když tato movitá věc slouží k účelu bydlení (např. mobilní domy nebo houseboaty).

### **K § 3:**

K odst. 1:

Pro jednoznačnost posuzování činnosti realitního zprostředkovatele se obligatorně uvádí, která činnost je vždy jejím základním znakem. Jde o vyhledání osoby, která má zájem o uzavření realitní smlouvy. V praxi bývá nejčastějším typem zájemce o zprostředkování prodeje nemovité věci. Rovněž opačný případ, kdy zájemce poptává koupi nemovité věci, je v poslední době stále častější, což souvisí s rostoucím zájmem nejen o rezidenční, ale i o investiční nabytí nemovitosti. Mezi realitní smlouvy pak budou patřit i různé formy smluv s užívacím právem podle § 2 písm. d) bod 2, kdy může zprostředkovatel opět zastupovat jednu či druhou stranu.

Strategie vyhledávání zájemce o uzavření realitní smlouvy je typovým chráněným duševním majetkem většiny zprostředkovatelů. Variace případů a typů poptávaných obchodů může být široká, stejně tak marketingová strategie může být odlišná. Některé úkony, které běžně konkrétní zprostředkovatel provádí, se u jiných realitních zprostředkovatelů vůbec nemusí vyskytovat (např. virtuální prohlídky). Proto byly tyto formy realizace samotného zprostředkování zařazeny do následujícího ustanovení odstavce 2 jako činnosti dispozitivní.

K odst. 2:

Činnost, kterou jinak lze považovat za běžnou činnost realitních zprostředkovatelů, nelze za realitní zprostředkování považovat, pokud by byla vykonávána samostatně a nebyla spojena s činností podle § 3 odst. 1.

K písm. a):

Novou avšak poměrně široce se rozvíjející činností je poskytování inzertní služby realitním zprostředkovatelem pro zájemce. Nelze předpokládat, že by se realitní zprostředkovatelé omezili pouze na poskytování inzerce, neboť k ní není nutná další kvalifikace. Tzv. realitní servery nebudou činností podle tohoto zákona dotčeny. Ale současně nelze vyloučit, že samostatná inzerce nebude vykonávána u konkrétního obchodního případu (realitního obchodu) cíleně, na základě konkrétního požadavku zákazníka. Znakem, který odliší omezený



výkon pouze této činnosti (pouhé poskytnutí inzertního prostoru) od realitního zprostředkování, je poskytnutí této služby za úplatu odvíjející se od uzavřeného realitního obchodního případu, tedy za provizi.

K písm. b):

Kvalifikační předpoklady pro obor obchodník s realitami jako odborné kvalifikace podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, stejně jako požadovaná vzdělání předpokládají schopnost odborného posouzení stavu nemovité věci, jejíž nezbytnou součástí je znalost pojmosloví ze stavebnictví (konstrukce, prvky staveb, vady staveb atd.). Ze zhodnocení stáří, míry opotřebení, konstrukcí základů, vlastní konstrukce a konstrukce střechy by měl být realitní zprostředkovatel schopen učinit základní informaci o stavu, budoucnosti a praktické využitelnosti nemovitosti. U rodinných domů a pozemků lze předpokládat již v této fázi zajištění jednoduché formy snímku katastrální mapy.

Vlastním zájmem realitního zprostředkovatele je při posouzení stavu posoudit též některá jiná využití věci, která například prodávající ani nemusí tušit. Toto prvotní hodnocení v kombinaci s cenovou informací srovnatelných nemovitých věcí (viz dále) je základem pro prvotní zpracování návrhu nabídkové ceny prodeje, nájmu, či jiného využití. Nejedná se tedy, v této první fázi, ještě o zajištění stavební dokumentace, pasportizace apod.

K návrhu nabídkové ceny dnes zprostředkovatel může dospět různými postupy. Dosud některými poptávajícími u realitních kanceláří vyžadované zajištění znaleckého posudku je částečným anachronismem, neboť pro účely uskutečnění realitního obchodu znalecký posudek není nezbytný, a to ani v souvislosti s daňovou povinností (pro potřebu daní lze použít pomocné směrné ukazatele). Navíc se databáze katastrálních operátů postupně bude rozšiřovat o cenové údaje srovnatelných nemovitostí v případech, kdy je tam konkrétní vlastník nechá zapsat. Na druhou stranu je spravedlivé uvést, že posudek může obsahovat i popis právního stavu, například věcných břemen, která přirozeně snižují hodnotu nemovitosti, a může tedy pomoci zprostředkovateli v rámci stanovení ceny upozornit jej na adekvátní korekce. Mnohdy teprve nahlédnutí do posudku odhalilo existenci služebnosti užívacího práva či fakt, že nemovitost se nachází v záplavové zóně.

Velké realitní kanceláře, nebo oborově či regionálně zaměřené realitní kanceláře (např. se zaměřením jen na byty v Praze a Brně, či kanceláře zaměřené především na pozemky s agrikulturním či volnočasovým využitím) již delší dobu využívají vlastní cenové mapy, či vlastní cenová srovnání, reflektující stáří, stav nemovitosti, lokalitu atd.

Také hypoteční banky mají své vlastní znalce, jejich systém ocenění má zpravidla odlišnou metodiku od znaleckého posudku pro potřebu daňovou. Tyto posudky bývají také v některých případech nahrazeny cenovou mapou (např. u bytů na území Prahy), dokonce jsou uznávány pro splnění povinnosti dané předpisy pro hypoteční financování s ohledem na výpočet povolené maximální hodnoty LTV (podíl úvěru k celkové ceně). Někdy si lze také na požádání zájemce o úvěr, či realitní kanceláře, takové srovnávací ceny zjistit výrazně levněji než prostřednictvím klasického znaleckého posudku.

Dále také Český statistický úřad (ČSÚ) pravidelně zveřejňuje ceny pozemků, ceny bytů, ceny bytových domů. A to v členění, které zohledňuje jednotlivá pásma opotřebení nemovité věci. ČSÚ páruje tyto údaje s cenou dle odhadu, dle krajů, dle okresů a dle velikostních kategorií obcí v daném kraji. Práce s těmito daty sice vyžaduje znalost metodiky ČSÚ (mediány, přesné rozdělení případů, které do databáze vstupují a které nikoli), ale přesto jde o další cenná data, navíc členěná tak, že lze porovnat odchylky realizovaných cen tržních oproti cenám odhadním. Ceny v tomto zpracování jsou navíc podrobně členěny ve srovnání ročním, či

tříletého průměru. Lze tedy i sledovat jednotlivé trendy v časovém posunu ceny pro konkrétní kraj, okres, velikostní kategorii obcí a míru opotřebení nemovitosti.

Další zveřejňovanou informací, kterou pravidelně publikuje MMR, je informace o vývoji hypotečních úvěrů, jejich struktuře, průměrné velikosti, četnosti v daném kraji, průměrné úrokové sazbě atd. Do statistiky dodávají data téměř všechny hypoteční banky, cca přes 95 % trhu. Z těchto informací čerpají realitní kanceláře další doplňkovou informaci, kterou si mohou ověřit poptávku po hypotečním financování v daném regionu.

Samostatnou cenovou a trendovou databázi zpracovává např. také Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí; ve své ročence (Trendreport ARTN) podrobně analyzuje rezidenční trh nemovitostí, a to s využitím informací od největších hypotečních bank, největších developerských organizací a největších realitních kanceláří.

K písm. c):

Marketingová činnost nespočívá jen v samostatné či zprostředkované inzerci a poptávkovém řízení. Konkurenční tlaky na realitním trhu vedou ke stále vyšší propracovanosti marketingu, který zdaleka již nestojí jen na publikování základních snímků, případně snímku katastrální mapy. Kvalitní marketing umožňuje zvýšit původně zamýšlenou nabídkovou cenu.

Kvalita a technologie nafocení nabízené nemovitosti, či dokonce pořízení krátkých videonahrávek, se dnes stává velice propracovanou oblastí. Povinně je zveřejňována informace o třídě energetické náročnosti, doplněny bývají informace o hluku a dalších okolnostech životního prostředí v okolí, blízkosti služeb, možnosti školní či předškolní docházky apod. Mnohé realitní kanceláře dnes spolupracují s developery a svoji strategii podřizují aktuální místní situaci, upozorňují na další projekty výstavby v okolí.

Je vhodné, aby byla marketingová nabídka zájemcem schválena. Praxe přinesla doposud největší problémy běžné činnosti před vlastním prodejem právě při publikaci nabídek, kdy došlo k porušení podmínek pro ochranu osobních údajů. I z tohoto důvodu se jeví velmi vhodné zařadit realitní zprostředkovatele do živností vázaných, neboť kontrolní orgány je budou moci snáze kontrolovat z pohledu ochrany osobních údajů zájemců. Náklady na marketingovou kampaň jsou dnes výrazně nižší, než tomu bylo před masivním nástupem IT technologií a sociálních sítí; na druhou stranu, u luxusních nemovitostí bývá zejména foto a video marketingová část nabídky zpracována profesionálními agenturami za ceny několika desítek tisíc Kč.

Ze všech výše uvedených důvodů považuje předkladatel za dobré zařadit marketing do uvedených ustanovení, neboť bude možno prokazovat v souvislosti s tím vzniklé náklady.

K písm. d):

Ustanovení ohledně zajištění prohlídky nemovité věci udává návodný postup směrem k činnosti, která by jako typická měla být provedena ve prospěch uzavření obchodní transakce na jedné straně a v zájmu objektivní informovanosti všech smluvních stran realitní smlouvy na straně druhé.

Nejde přitom jen o dosud standardní prohlídku systémem dohody na místě a čase, nebo např. zajištění příslušných klíčů od všech místností. Předkladatel předpokládá, že pod pojem „prohlídka“ bude možno stále častěji zahrnout také virtuální prohlídku. Je to již dnes typické zejména u „prvoprodejů“ nově dokončovaných nemovitostí nebo uzavírání nájemních smluv u dokončovaných „kancelářských domů“, kde se při virtuální prohlídce navíc dolaďují podmínky technické vybavenosti prostor.

Naopak typickým příkladem klasické prohlídky zůstanou i nadále prodeje starších bytů, větších pozemků s různými úpravami, podzemními stavbami, prohlídky nemovitých věcí v různých ochranných pásmech, zátopových oblastech atd. Forma a způsob zajištění prohlídky se velmi úzce váže na marketingovou strategii každého obchodního případu.

Zařazení zajištění prohlídky nemovité věci v tomto ustanovení však pomůže i samotnému zprostředkovateli. Může se na něj odkázat při požadavku poskytování dostatečné součinnosti, která je pro završení obchodního případu nezbytná.

Častou povinností zajištění klasické fyzické prohlídky budoucím nabyvatelům bývá také její předvedení a zpřístupnění odhadci schválenému v seznamu poskytovatelů hypotečních úvěrů, pokud je to součástí strategie schvalovacího procesu příslušných poskytovatelů hypotečních úvěrů. V případě prodejů rozestavěných domů je dokonce obvyklé, že banka požaduje průběžně, periodicky zpřístupnit dům/stavbu svému odhadci i po dokončeném prodeji, aby mohla následně uvolňovat jednotlivé tranše hypotečního úvěru určeného na dostavbu. Na tuto skutečnost by měl realitní zprostředkovatel kupujícího upozornit.

K písm. e):

K obstarání stavebně technické dokumentace přistupovali doposud zprostředkovatelé buď na výslovnou žádost nabídkové smluvní strany, nebo naopak strany druhé. Možnost zajištění dokumentace v různém rozsahu bude nově spíše součástí zprostředkovatelské smlouvy. Může být vázáno na různý stupeň pokročilosti uzavření obchodního případu. Realitní zprostředkovatel by měl zájemci sdělit, zda a za jaké náklady je schopen obstarat stavební dokumentaci k předmětu realitního zprostředkování.

K písm. f) a g):

S ohledem na aktuální problematiku praxi realitních zprostředkovatelů se vůči realitnímu zprostředkování neuvádí možnost přímého poskytování právních služeb, uvádí se pouze možnost jejich zprostředkování. Stejně tak je tomu u zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy (v praxi jde především o úschovu kupní ceny). U této činnosti, která bývá předmětem řady sporů, je navíc doplněno přesnější vymezení v § 4.

Dosavadní praxí občas bývaly převody finančních prostředků mezi kupujícím a prodávajícím řešeny úschovou na vázaných účtech realitních zprostředkovatelů. Tato činnost neposkytovala žádná zvýhodnění nebo jistotu ani pro jednu stranu realitní smlouvy. Realitní zprostředkovatel proto nově nebude oprávněn poskytovat úschovu finančních prostředků v rámci zprostředkovávané záležitosti.

#### **K § 4**

Jednoznačně se stanoví, že realitní zprostředkovatel není oprávněn nabízet přijímání peněz do úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy. Zprostředkovat tuto úschovu pak může pouze prostřednictvím banky, advokáta či notáře. Tímto ustanovením se deklaruje, že úschova nespadá do zákonné definice realitního zprostředkování.

#### **K § 5**

K odst. 1:

V souvislosti s implementací tzv. IV AML směrnice se stanoví podmínka bezúhonnosti realitního zprostředkovatele. Bezúhonným není ten, kdo byl odsouzen pro úmyslný trestný čin, nebo pro nedbalostní trestný čin, který spáchal v souvislosti s poskytováním realitního

zprostředkování. Tyto podmínky jsou stanoveny proto, že při převodech předmětů realitního zprostředkování dochází k transakcím řádově v hodnotě milionů korun. Požadavek bezúhonnosti má zamezit přístupu osob v minulosti již odsouzených za určené trestné činy ke zprostředkování realitních obchodů a snížit tak riziko jejich zneužití.

K odst. 2:

Jedná se o promítnutí výše zmíněné směrnice (IV. AML), která si klade podmínku, že i osoby ve vedení právnické osoby, skuteční majitelé definovaní zákonem o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a některé další osoby musí být bezúhonné.

K odst. 3:

Uvedené ustanovení stanovuje, aby osoby, které jsou členy statutárních orgánů realitního zprostředkovatele nebo v postavení obdobném, informovali realitního zprostředkovatele (a to jak při vstupu do své funkce, tak i v jejím průběhu), zda podmínku bezúhonnosti splňují či nespĺňují.

K odst. 4 a 5:

Ustanovení stanoví povinnost realitního zprostředkovatele odvolat fyzickou osobu z funkce člena statutárního orgánu (nebo z obdobného postavení) v případě, že nespĺňuje požadavek bezúhonnosti. V odstavci 5 je řešena situace, kdy je členem statutárního orgánu právnická osoba, která se dozvěděla, že jí zmocněný zástupce pozbyl bezúhonnosti. Pokud odvolání neprovede tato právnická osoba, musí tak učinit sám realitní zprostředkovatel, nemůže tedy čekat pouze na oznámení právnické osoby, ale musí aktivně jednat.

Nedodržení stanovených povinností má na realitního zprostředkovatele zásadní dopad, neboť sankcí je zrušení živnostenského oprávnění realitnímu zprostředkovateli, který nezajistí, aby jeho skutečným majitelem byla osoba splňující podmínky bezúhonnosti podle § 5 odst. 1, nebo neodvolá fyzickou osobu podle § 5 odst. 4 nebo právnickou osobu podle § 5 odst. 5 věty druhé (viz § 20 odst. 3 zákona)

## **K § 6**

K odst. 1, 2 a 3:

Stanoví se způsob prokazování bezúhonnosti výpisem z evidence Rejstříku trestů, příp. z jiné evidence u občanů jiného členského státu EU a oprávnění příslušného živnostenského úřadu vyžádat si opis z Rejstříku trestů. Současně pro zjištění skutečných majitelů má živnostenský úřad Ministerstvem spravedlnosti zřízen dálkový přístup do příslušné evidence skutečných majitelů.

## **K § 7:**

K odst. 1 a 2:

Zákon stanoví podmínky povinného pojištění pro případ vzniku povinnosti nahradit újmu způsobenou v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele, dobu trvání pojištění a výši minimálního limitu pojistného plnění, pro které musí být pojištění sjednáno.

Povinné pojištění odpovědnosti je obecně především nástrojem ochrany zájemce a třetí strany před následky pochybení, opomenutí či jiných neúmyslných kroků pojištěného (realitního zprostředkovatele). Újma tak může vzniknout zejména ztrátou či zničením dokladů, poškozením nemovité věci, případně újmou na zdraví nebo porušením informační povinnosti realitního zprostředkovatele podle § 12.

Povinné pojištění v předkládaném návrhu nebude pokrývat úschovu peněžních prostředků, neboť podle § 4 realitní zprostředkovatel není oprávněn poskytovat úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy v rámci zprostředkovávané záležitosti. Poskytnutí úschovy však může zájemci zprostředkovat s bankou, notářem nebo advokátem.

Výše limitu pojistného plnění byla stanovena s ohledem na praktické zkušenosti týkající se výše plnění u subjektů, které jsou již dnes pojištěny dobrovolně, dále s ohledem na hodnoty běžně obchodované nemovitosti a také se zohledněním k obvyklým pojistným limitům v sousedních zemích. Nejbližší srovnání máme v Rakousku, kde do roku 2016 platila výše limitu 100 000 EUR, ale byla změněna na základě jedné výjimečné pojistné události na 250 000 EUR. Do výše pojistného plnění byla promítnuta také skutečnost, že realitní zprostředkovatel není oprávněn v rámci zprostředkovávané záležitosti poskytovat úschovu.

Navrhovaná výše pojištění je stanovena ve výši 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce.

Průměrná hodnota realitního obchodu zprostředkovaného vybranými velkými realitními kancelářemi i zástupci menších realitních kanceláří činila v letech 2015 - 2017 cca 890 tis. Kč.

S ohledem na praxi, kdy nejdražší obchody (7% z celkového množství obchodů) mívají standardně individuální připojištění, byl proveden výpočet pojištění pro ostatní obchody. Z těchto ostatních obchodů byla částka stanovena na dvojnásobek průměrné hodnoty.

Pojištění by mělo především zajistit náhradu škody poškozenému klientovi a nemělo by způsobit, že realitní zprostředkovatelé budou buď nepojistitelní, nebo výše pojistného bude natolik vysoká, že tím nastaví nepřekonatelnou bariéru pro malé a střední podnikatele.

Řada realitních zprostředkovatelů má již dnes uzavřené pojištění odpovědnosti, někteří dokonce publikují certifikáty o uzavřeném pojištění s konkrétní pojišťovnou na svých webových stránkách. Členové Asociace realitních kanceláří jsou všichni pojištěni, a to s limitem 500 tis. Kč, za dobu, kdy pojistné události realitních makléřů Asociace realitních kanceláří eviduje, nebyl zaznamenán případ, kdy by výše plnění přesáhla částku 100 tis. Kč.

Pojištění musí být sjednáno u pojistitele, který je oprávněn provádět tuto činnosti na území ČR podle zákona upravujícího pojišťovnictví. Tím je zajištěna možnost uzavírat pojistné smlouvy i u pojistitelů se sídlem mimo území ČR, kteří splňují požadavky takového zákona.

Současně se stanoví limit spoluúčasti. Ten považuje předkladatel za potřebný, protože cílem pojištění je krytí rizika platební neschopnosti povinné osoby v případě povinnosti nahradit újmu. Vysoká sjednaná spoluúčast, motivovaná zájmem dosáhnout na nižší pojistné, by mohla smysl pojištění eliminovat. Hodnota 5 000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění byla stanovena s ohledem na obdobné typy činností.

K odst. 3:

S ohledem na ustanovení § 2781 občanského zákoníku zákon připouští výpověď pojistné smlouvy ze strany pojistitele. Zároveň platí, že se umožňuje pojistiteli vypovědět povinné pojištění pouze z důvodů vymezených ve speciální části občanského zákoníku upravující pojištění, tedy pouze ve specifických a oprávněných případech, jako např. v případě, kdy pojištěný porušil svou povinnost oznámit zvýšení pojistného rizika apod. Zároveň občanský zákoník v těchto speciálních případech omezuje možnost výpovědi i časově. Pokud ve

stanovené lhůtě pojistitel práva vypovědět pojistnou smlouvu nevyužije, toto právo mu zanikne.

Pokud by tato možnost připuštěna nebyla, mohlo by dojít k situaci, kdy by pojistitelé, resp. pojišťovny, nemusely být schopny nabízet pojištění požadované tímto zákonem. Pravděpodobně by se to týkalo menších pojišťoven, což by znamenalo snížení konkurence na trhu. Zároveň by se přebírání zvýšeného rizika pojistitelem, v případě, kdy by právní úprava obsažená v tomto zákoně neumožňovala reagovat na některé specifické a vysoce rizikové situace, se kterými počítá i občanský zákoník, bezpochyby negativně odrazilo ve stanovení výše pojistného.

K odst. 4:

Je stanovena povinnost realitního zprostředkovatele zaslat do 10 pracovních dnů stejnopis smlouvy o pojištění nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy z důvodu prokázání uzavření pojištění. Stejná povinnost je stanovena pro případ změny tohoto pojištění. Povinnost zasílat smlouvy o pojištění souvisí s kontrolní pravomocí MMR podle § 20 odst. 2 zákona.

### **K § 8:**

Zájemce má právo požadovat po realitním zprostředkovateli prokázání pojištění. Stanovení povinnosti prokázat pojištění vychází z běžné praxe v jiných podnikatelských činnostech, kdy podnikatelé prokazují sjednané pojištění (potvrzením či certifikátem, typ se liší podle pojistníka). Potvrzení osvědčuje, že bylo uzavřeno pojištění a jeho platnost. Ustanovení tak umožňuje zájemci informovat se, že realitní zprostředkovatel splnil svou zákonnou povinnost spočívající v tom, že musí být pojištěn pro případ způsobení újmy.

### **K § 9:**

K odst. 1:

Smlouva o realitním zprostředkování vychází ze smlouvy o zprostředkování upravené v § 2445 a násl. občanského zákoníku s tím hlavním rozdílem, že závazkem realitního zprostředkovatele ze smlouvy o realitním zprostředkování je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy. V praxi však může docházet i k případům, kdy v rámci činnosti zprostředkování nedošlo k uzavření realitní smlouvy, ale došlo pouze k obstarání příležitosti k jejímu uzavření.

Pro smlouvu o realitním zprostředkování se subsidiárně použije obecná úprava občanského zákoníku o zprostředkování (§ 2445 a násl.). Ostatní ustanovení občanského zákoníku se na smlouvu o realitním zprostředkování použijí v případě, že na vztahy z této smlouvy dopadají. Nutno zdůraznit, že smlouva o realitním zprostředkování není výlučně spotřebitelskou smlouvou, neboť na straně zájemce může vystupovat i podnikatel. Proto je pro případy, kdy účelem zákona není ochrana podnikatele v roli zájemce, ale pouze ochrana spotřebitele jako zájemce, použito v některých dalších ustanoveních sousloví „zájemce, který je spotřebitelem“.

K odst. 2:

Požadavek na písemnou formu smlouvy o realitním zprostředkování vyplývá z nutnosti zajistit jednoznačnost a prokazatelnost jejího obsahu. Věta druhá tohoto ustanovení upravuje relativní neplatnost, kterou může namítnout jen zájemce.

Jedná se o standardní formulaci, kterou v obdobných případech používá občanský zákoník (§ 1855 a 2237). Následek neplatnosti právního jednání již plyne z § 582 občanského zákoníku.

## **K § 10:**

K odst. 1:

Stanoví se povinné náležitosti, které vedle obecných náležitostí zprostředkovatelské smlouvy musí obsahovat smlouva o realitním zprostředkování.

K písm. a):

Stanoví se požadavek na jednoznačné označení předmětu realitního zprostředkování. U nemovitých věcí zapsaných ve veřejném seznamu je způsob jejich identifikace popsán v § 8 katastrálního zákona. Např. u družstevního bytu se uvede taková identifikace, která umožní převod nájmu družstevního bytu, anebo převod práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami družstva (viz § 736 zákona o obchodních korporacích).

K písm. b):

Stanoví se povinnost uvést výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, a to s ohledem na konkrétní typ realitní smlouvy, jejíž uzavření má být zprostředkováno. Pro případy, kdy není v době uzavření smlouvy o realitním zprostředkování znám konkrétní předmět realitního zprostředkování, pak zákon vyžaduje stanovení způsobu určení kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty. V takových případech musí být výpočet této ceny uveden jednoznačně.

K písm. c):

Informační povinnost o výši provize nebo způsobu jejího určení je výslovně uvedena s ohledem na nutnou jednoznačnost jejího stanovení.

Praxe, kdy výše provize byla stanovena velmi nejasným či nejednoznačným způsobem, načež mohl zájemce získat (ať už oprávněný či neoprávněný) dojem, že se tak stalo v jeho neprospěch, tak nebude nadále možná.

Výše provize může být stanovena například konkrétní částkou, procentuálním vyjádřením nebo jiným způsobem, ze kterého je možné provizi jednoznačně dopočítat.

K odst. 2:

Typicky se jedná o situace, kdy je smlouva o realitním zprostředkování uzavřena se zájemcem, který neprojevil zájem o žádnou konkrétní nemovitou věc, ale má zájem, aby mu realitní zprostředkovatel nejprve vyhledal vhodné nemovité věci na základě jím zadaných parametrů a kritérií (tedy např. byt v panelovém domě o velikosti 2+1 v konkrétní obci do ceny maximálně 700 tis. Kč). V případě, že by zákon tuto eventualitu neřešil, mohlo by to některým realitním zprostředkovatelům, jejichž činnost se z části (nebo i výhradně) zaměřuje na tuto oblast, způsobit problémy při uvedení zákonem stanovených náležitostí do smlouvy o realitním zprostředkování.

Toto ustanovení se zaměřuje na situace, kdy není znám předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání. V těchto případech je nutné, aby v realitní smlouvě byl předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání uveden alespoň rámcově, tzn. např. s ohledem na určení rozmezí velikosti, místního určení, přibližného stáří dané nemovitosti apod.

K odst. 3:

Uvedené ustanovení jednoznačně stanoví důsledek pro případ, že smlouva o realitním zprostředkování neobsahuje obligatorní náležitosti. Ustanovení posiluje postavení zájemce.

## **K § 11:**

K odst. 1:

Uvedená povinnost má zabránit pochybením při sjednávání realitního obchodu. Touto cestou by mělo být zajištěno co nejvíce dostupných informací o předmětu realitního zprostředkování již před podpisem smlouvy o realitním zprostředkování. Cílem je vyšší ochrana zájemce. Návrh nevybočuje významně z dosavadní praxe zavedených realitních zprostředkovatelů, kteří riziko případného marného vynaložení nákladů na pořízení výpisů většinou podstupují, přináší to také konkurenční výhodu. Předkladatel si uvědomuje, že toto ustanovení může zejména pro začínající podnikatele bez dostatečného finančního zázemí znamenat komplikaci v podobě nutných výdajů s nejistým výsledkem, neboť výdaje jsou vynaloženy před uzavřením smlouvy. Je však třeba přihlídnout k tomu, že neexistuje oblast podnikání, které by neobsahovala nějakou rizikovou složku.

K odst. 2:

Stanovení aktuálnosti výpisů má předejít některým negativním případům ze současné praxe, kdy realitní zprostředkovatel poskytne již zastaralý výpis z veřejného seznamu, což je z hlediska ochrany zájemce nedostatečné; nemovitá věc může být zásadně zatížena omezením vlastnického práva (např. exekuční řízení, zástavní právo, které omezuje zcizení nemovité věci apod.), přičemž existenci (nebo neexistenci) takového zatížení si může zájemce ověřit především z výpisu z veřejného seznamu.

K odst. 3:

V případě, že by realitní zprostředkovatel nepředal zájemci dokumenty uvedené v odstavci 1, je zájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování do 14 dnů od jejího uzavření.

## **K § 12:**

K odst. 1:

Stanoví se povinnost uvést ve smlouvě o realitním zprostředkování informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu realitního zprostředkování, o nichž realitní zprostředkovatel ví či s ohledem na svoji odbornost vědět má, přičemž u závad a omezení zapsaných k předmětu realitního zprostředkování ve veřejném seznamu nebo veřejném rejstříku postačí informace o existenci takových závad a omezení.

Cílem této informační povinnosti je ochrana zájemce, který v současnosti velmi často od realitního zprostředkovatele informace o samotné existenci závad a omezení váznoucích na předmětu realitního zprostředkování před ani při podpisu smlouvy o realitním zprostředkování neobdrží, přičemž tyto informace mohou mít zásadní vliv na jeho rozhodování, případně i na čerpání peněžních prostředků z hypotečního úvěru.

Častým nedostatkem současné praxe je především to, že realitní zprostředkovatelé nekontrolují obsah aktuálního výpisu z veřejného seznamu (z katastru nemovitostí) nebo z veřejného rejstříku (z obchodního rejstříku – zástavní právo k podílu v družstvu) před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování, a zajistí ho až v okamžiku, kdy dochází k podpisu realitní smlouvy.

K odst. 2:



Pokud není znám konkrétní předmět převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání je stanovena povinnost realitnímu zprostředkovateli informovat zájemce v konkrétní lhůtě (14 dní) o závadách a omezeních vážnoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání a současně předat výpis z veřejného seznamu od okamžiku, kdy tento předmět je již znám.

K odst. 3:

Cílem návrhu zákona není zakázat vyskytující se praxi tzv. dvojí provize, pouze se stanoví povinnost informovat zájemce o tom, že má realitní zprostředkovatel právo na provizi v konkrétní výši z důvodu existence smlouvy o realitním zprostředkování, kterou uzavřel již dříve s jiným zájemcem (třetí osoba) ke stejnému předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání. V České republice existuje ve vztahu k osobě plátce provize za realitní zprostředkování řada obchodních modelů, které se často liší region od regionu. Jedním z nich je vybírání provize od obou účastníků realitního obchodu, přičemž ti se o této skutečnosti mnohdy (pokud vůbec) dozví až po jeho ukončení. Výše provize požadované např. od kupujícího nemovité věci má přitom zásadní vliv na celkovou kupní cenu, kterou obdrží prodávající, a proto je znalost veškerých podmínek, za kterých je realitní obchod realizován, pro všechny její účastníky podstatná a má zásadní vliv na jednání o ceně. Snahou tohoto ustanovení je tedy především narovnat podmínky mezi účastníky realitního obchodu a přispět k vyšší transparentnosti ve vztahu k placení provize realitnímu zprostředkovateli.

K odst. 4:

Uvedené ustanovení zakládá právo zájemce odstoupit od smlouvy v případě nesplnění informační povinnosti. Výslovné uvedení tohoto práva zájemce by mělo vytvářet dostatečný tlak na kvalitu práce zprostředkovatele v otázce zjištění všech závad a omezení, resp. existence smluvené provize, a předání těchto informací zájemci.

### **K § 13:**

Ustanovení upravuje obecně podmínku pro ujednání obsažená ve smlouvě o realitním zprostředkování, pokud se ve smlouvě odkazuje na další písemnosti.

Inspirací je úprava adhezních smluv (§ 1798 a násl. občanského zákoníku). Ustanovení návrhu zákona chrání zájemce smlouvy o realitním zprostředkování pro případy, kdy se ve smlouvě odkazuje na další povinnosti.

Jde o případy ochrany zájemce v případě, kdy smlouva o realitním zprostředkování odkazuje na další ujednání mimo vlastní text smlouvy. V případě pochybnosti bude muset zprostředkovatel prokázat skutečné seznámení zájemce s příslušným ujednáním, a to nikoliv jen jeho formálním prohlášením ve smlouvě o realitním zprostředkování, že se s takovým ujednáním zájemce seznámil.

### **K § 14:**

Výslovně se stanoví, že ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze zájemci uložit povinnost uzavřít realitní smlouvu, popř. smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. Jde o reakci na stávající nežádoucí praxi řady realitních zprostředkovatelů, kteří se obdobné povinnosti snaží ve smlouvách uvádět i přesto, že toto odporuje povaze zprostředkovatelských smluv. Mimo jiné jde i o zohlednění ustálené soudní judikatury, která obdobná ujednání označuje jako neplatná – viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 330/2002 ze dne 31. 5. 2004, rozsudek KS v Brně sp. zn. 37 C 308/2004 ze dne 1. 7. 2008, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 498/2009 ze dne 26. 7. 2010, rozsudek Nejvyššího

soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3031/2010 ze dne 8. 6. 2011, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 2572/2010 ze dne 28. 6. 2012, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 3448/2012 ze dne 24. 7. 2013, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 694/2011 ze dne 15. 8. 2012 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 5143/2014 ze dne 10. 6. 2015.

Také v tomto případě je použito zúžení ochrany zájemce pouze na případy, kdy se jedná o vztah se zájemcem v postavení spotřebitele. Zavedení ochrany mezi podnikateli by naopak zapříčiňovalo nerovnovážné postavení dvou podnikatelských subjektů.

#### **K § 15:**

Ustanovení reaguje na praktiky některých realitních zprostředkovatelů, kteří pouze ve snaze zajistit si co nejdříve a bez dalšího provizi, uzavírají se zájemcem (např. kupujícím) smlouvu o realitním zprostředkování, kde je však jako účastník uvedena i třetí osoba (např. prodávající), která je nejčastěji zastoupena přímo realitním zprostředkovatelem. Ve smlouvě je pak uveden i závazek zájemce uzavřít s třetí osobou příslušnou realitní smlouvu. Tímto postupem však bez přímého vědomí a vůle zájemce i třetí osoby dochází mezi zájemcem a třetí osobou k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí realitní, a to vše aniž by kterýkoli z těchto účastníků měl zájem již v takovém okamžiku a především takovým způsobem uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí realitní. Jediným profitujícím z takové situace je realitní zprostředkovatel, který (aniž by si to většinou zbývající účastníci uvědomili) tak již v řadě případů zprostředkoval uzavření sjednané smlouvy, tj. smlouvy o smlouvě budoucí realitní, čímž si zajistil nárok na provizi.

Takovéto zvyklosti a postupy nejsou dosud napadnutelné, a to pravděpodobně ani v souvislosti s ustanoveními na ochranu spotřebitele. Z pohledu ochrany zájemce ve zprostředkovatelském prostředí v realitním obchodování je však nelze považovat za správné.

Sjednání takové smlouvy o realitním zprostředkování je zakázáno, námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Je tím významně posílena jeho pozice. Aby však do rozhodnutí soudu mohly být plněny další povinnosti ze smlouvy, je stanoveno, že vznesením námitky neplatnosti nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v listině. Tím je jednoznačně zajištěna stabilita ostatních ujednání. Např. je možné uvést smlouvy týkající se předkupních práv nebo různých věcných břemen.

#### **K § 16:**

Je stanoveno, že pro splnění nebo zajištění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, který je spotřebitelem, nelze použít směnku nebo šek, neboť se jedná o specifické zajišťovací instrumenty, jejichž užití není pro daný případ žádoucí. Právní úprava směnek a šeků je natolik formalizovaná, že vyžaduje značnou odbornou erudici, kterou nelze spravedlivě od spotřebitele požadovat.

V praxi se jedná především o problém zneužívání blankosměnek, které realitní zprostředkovatelé vyplňují v zásadě dle svého uvážení a vymáhají práva z nich soudně. Problémem jsou i řádně vyplněné zajišťovací směnky, které jsou indosovány (převedeny na další osoby), a pohledávky z nich vymáhá indosatář bez ohledu na to, že všechny závazky z realitního zprostředkování jsou řádně a včas splněny.

Na druhou stranu vyloučení použití těchto nástrojů k zajištění nebo splnění dluhu ve vztahu mezi podnikateli není žádoucí, neboť lze rozumně předpokládat, že podnikatel je v rámci výkonu své podnikatelské činnosti (na rozdíl od spotřebitele) vybaven zvláštními profesními znalostmi a užití těchto nástrojů může být pro něho v rámci vystupování v těchto vztazích běžné.

#### **K § 17:**

Výhradní realitní zprostředkování (v praxi označováno často jako „doložka o exkluzivitě“, či „exkluzivní zprostředkovatelská smlouva“) je v současnosti ve zprostředkovatelských smlouvách realitních zprostředkovatelů často využíváno. Cílem zákona není takovou praxi zakázat, ale pojmenovat ji a stanovit podmínky, za kterých může být ujednána, tak, aby nebyla na újmu zájemci.

##### **K odst. 1:**

Návrh definuje, co se rozumí výhradním realitním zprostředkováním a jaké důsledky takové ujednání má. Právo zájemce na uzavření jiné smlouvy o realitním zprostředkování ke stejnému předmětu realitního zprostředkování s jiným realitním zprostředkovatelem může být omezeno. Výhradním realitním zprostředkováním lze ujednat i takovou podmínku, že zájemce není oprávněn uzavřít realitní smlouvu s třetí osobou sám, tzn. bez součinnosti realitního zprostředkovatele.

##### **K odst. 2:**

Ustanovení výslovně uvádí podmínku účinnosti smlouvy o výhradním realitním zprostředkování. Ke stejnému předmětu realitního zprostředkování nelze dohodnout účinnost dříve než uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování.

##### **K odst. 3:**

I pro případy výhradního realitního zprostředkování platí, že smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu, přičemž námitku neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy může vznést pouze zájemce. Platí zde též úprava, že prohlásil-li zájemce, že se seznámil s písemnostmi, na které odkazuje smlouva o realitním zprostředkování a vyplývají-li z okolností vážné pochybnosti, zda k tomu skutečně došlo, musí tuto skutečnost prokázat realitní zprostředkovatel.

##### **K odst. 4:**

Toto ustanovení, které ujednání výhradního realitního zprostředkování omezuje určitým časovým limitem, je vztaženo pouze na vztah realitního zprostředkovatele a zájemce, který je spotřebitelem, neboť ve vztazích mezi podnikateli by mohl být takový limit bezdůvodně omezující a uváděl by realitního zprostředkovatele do nevýhodné pozice, resp. by z něj mohl činit slabší smluvní stranu. Jedná se o případy, kdy např. zájemcem je developer, který chce prostřednictvím realitního zprostředkovatele realizovat prodej bytů, které jsou v době uzavření smlouvy o realitním zprostředkování ve fázi projektu, jejich výstavba ještě nezapočala a je nutné předpokládat, že realizace takového obchodu bude trvat déle než 6 měsíců. Z tohoto pohledu by byl realitní zprostředkovatel vůči zájemci – podnikateli při ujednání výhradního realitního zprostředkování dle tohoto ustanovení od počátku v nevýhodném postavení.

#### **K § 18:**

Pro případy smlouvy o realitním zprostředkování sjednané na dobu neurčitou je podrobněji specifikováno právo na výpověď závazku z takové smlouvy stanovením délky výpovědní

doby pro takové případy. Tímto ustanovením není nikterak dotčena možnost smluvních stran ujednat výpověď a její podmínky ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené na dobu určitou, v takovém případě platí § 1998 občanského zákoníku.

### **K § 19:**

Oproti ustanovení § 2447 a 2454 občanského zákoníku váže zákon splatnost provize k jiné skutečnosti. Občanský zákoník splatnost provize obecně váže k uzavření jakékoli zprostředkovávané smlouvy, zatímco zákon splatnost provize váže až k uzavření realitní smlouvy.

K odst. 1 a 2:

Splatnost provize je vázána na den uzavření realitní smlouvy nebo splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy.

Tím je dosaženo zvýšené ochrany zájemce, který má oprávněný zájem, aby provize nebyla splatná dříve, než dojde k naplnění účelu realitního zprostředkování, kterým je zprostředkování uzavření realitní smlouvy nebo splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy. Připouští se však možnost, že si realitní zprostředkovatel a zájemce sjednají splatnost provize k jinému okamžiku, než je den uzavření realitní smlouvy, avšak pouze za podmínky, že zájemce bude ve smlouvě o realitním zprostředkování jasně a srozumitelně poučen, že splatnost provize není v takovém případě vázána na uzavření realitní smlouvy nebo splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy a že splatnost provize může nastat i před jejím uzavřením. Z důvodu ochrany zájemce je však i pro tento případ splatnost provize limitována nejdříve na okamžik obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy.

Ustanovení reaguje na praxi, kdy někteří zájemci od realitního zprostředkovatele očekávají pouze vyhledání potencionálních klientů a samotné dokončení realitního obchodu (uzavření realitní smlouvy) již realizují ve své vlastní režii bez součinnosti realitního zprostředkovatele, který již do procesu dalšího vyjednávání nijak aktivně nezasahuje.

K odst. 3:

Splatnost provize je sice možné primárně sjednat nejdříve ke dni uzavření realitní smlouvy, avšak pro některé případy např. komplikovanějšího zprostředkování je vhodné ponechat realitnímu zprostředkovateli možnost sjednání zálohy na provizi, a to ve výši až dvou třetin sjednané provize, je-li zájemcem spotřebitel.

K odst. 4:

Realitnímu zprostředkovateli je obecně přiznáno právo na provizi i v případě, že k uzavření realitní smlouvy dojde až po zániku smlouvy o realitním zprostředkování. Za účelem ochrany zájemce je však výslovně stanoveno zvláštní omezení, na základě kterého takové právo na provizi realitnímu zprostředkovateli po zániku smlouvy o realitním zprostředkování nevznikne, pokud dříve za účinnosti takové smlouvy o realitním zprostředkování nedošlo k uzavření realitní smlouvy z důvodu na jeho straně.

Zákon takto zohledňuje nežádoucí praxi některých realitních zprostředkovatelů, kteří za trvání smlouvy o realitním zprostředkování např. svojí neznalostí či chybnými postupy uzavření realitní smlouvy nepřímou maří, čímž za dobu účinnosti smlouvy o realitním zprostředkování neumožní uzavření realitní smlouvy. Pokud však poté z aktivity zájemce a třetí osoby dojde k uzavření realitní smlouvy, mohl by jinak takový realitní zprostředkovatel ve shodě s obecnou úpravou občanského zákoníku požadovat úhradu provize, což by bylo v rozporu

nejen s účelem původně sjednaného zprostředkovatelského vztahu, ale i s obecnou zásadou spravedlnosti a dobrých mravů.

#### **K § 20:**

Ustanovení upravuje výkon veřejnoprávní kontroly nad dodržováním tohoto zákona.

Zákon nijak nemění oprávnění dalších orgánů (např. České obchodní inspekce) v jejich kontrolní činnosti v oblasti realitního zprostředkování, a to především z hlediska provádění kontroly obecných požadavků na ochranu spotřebitele.

K odst. 1:

Kontrolu bezúhonnosti podle § 5 zákona budou vykonávat živnostenské úřady. Pro potřeby kontroly bezúhonnosti umožní Ministerstvo spravedlnosti živnostenským úřadům nahlížet dálkovým přístupem k údajům o skutečném majiteli podle zákona upravujícího veřejné rejstříky právnických a fyzických osob, tedy do evidence údajů o skutečném majiteli právnické osoby. Ustanovení navíc řeší situaci, kdy se jedná o skutečného majitele zahraniční právnické osoby a rovněž případy, kdy skutečný majitel zahraniční osoby není zapsán v evidenci podobné té, do které se zapisují skuteční majitelé (např. proto, že taková evidence není ve státě jeho sídla vedena).

K odst. 2:

Kontrolu uzavřeného pojištění v průběhu výkonu živnosti bude provádět MMR, neboť se jedná o kontrolu povinnosti stanovené jiným než živnostenským zákonem, a není proto nutné, aby tuto kontrolu vykonávaly živnostenské úřady. MMR má již s podobnými kontrolními činnostmi vůči pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem činnosti podnikatele zkušenost (např. veřejné dražby).

K odst. 3:

IV. AML směrnice požaduje, aby příslušné orgány přijaly nezbytná opatření, která by zabránila odsouzeným pachatelům nebo jejich společníkům zastávat řídicí funkci nebo být skutečným majitelem realitního zprostředkovatele. Porušení uvedených podmínek bezúhonnosti povede přímo ke zrušení živnostenského oprávnění.

#### **K § 21:**

Ustanovení upravuje přestupky podle tohoto zákona a správní tresty (sankce). Zákon umožňuje za porušení povinnosti podle § 7 odst. 1 nebo 2 uložit pokutu do výše 1 000 000 Kč a za porušení povinností podle § 7 odst. 4 pokutu do výše 100 000 Kč. Výše sankcí byla stanovena s přihlédnutím k sazbám ve srovnatelných oblastech podnikání.

#### **K § 22:**

Ustanovení stanoví příslušnost MMR k projednávání přestupků.

#### **K § 23:**

K odst. 1:

Jako obecné pravidlo se stanoví, že práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se řídí dosavadní právní úpravou.

K odst. 2:

Stávající realitní zprostředkovatel, který poskytuje realitní zprostředkování, je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

## **K části druhé:**

### **K § 24:**

K bodu 1:

Do přílohy č. 2 živnostenského zákona (vázané živnosti) se navrhuje doplnit novou živnost „Realitní zprostředkování“, a dále do sloupce popisujícího požadovanou odbornou způsobilost popis vzdělání, případně kombinace vzdělání a praxe, či získání profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

Protože nová definice magisterských studijních programů vztažená na oblasti vzdělávání a případné zaměření je nová, je vloženo ustanovení, které řeší přechodnou dobu, kdy budou svoji kvalifikaci prokazovat absolventi vysokých škol se studijními programy schválenými před poslední novelizací vysokoškolského zákona.

Dosud se popisovaná profesní kvalifikace v Národní soustavě kvalifikací, kterou na základě zmocnění v uvedeném zákoně vede MŠMT a zveřejňuje jej v Národní soustavě kvalifikací, nazývala „obchodník s realitami“, aktuálně probíhá řízení u MŠMT o změně názvu na „realitní zprostředkovatel“. Důvodem je nutnost oddělit názvoslovím uvedenou profesní kvalifikaci od názvu volné živnosti „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“, která by mohla být s profesní kvalifikací „obchodník s realitami“ nežádoucím způsobem zaměňována.

Rada vlády pro koordinaci boje s korupcí doporučila k odbornému vysokoškolskému vzdělání připojit jako požadavek navíc jeden rok praxe. Předkladatel nepovažuje tento návrh za dané situace za důvodný. Nastavení kvalifikačních předpokladů vyšlo z obsáhlého rozboru již při přípravě věcného záměru, nebylo zpochybněno ani v rámci připomínkového řízení. Zavedení další praxe neodpovídá nastavení kvalifikačních předpokladů ani u jiných obdobných profesí, či u podobné regulace v systémech nejbližších navrženému zákonu v zahraničí, a to v Rakousku, či na Slovensku.

K bodu 2:

Živnost volnou podle § 25 odst. 2 živnostenského zákona budou nadále moci provozovat ti podnikatelé, kteří nebudou vykonávat činnost, která vykazuje znaky činnosti realitního zprostředkovatele podle tohoto zákona, ale dříve byli aktivní v realitní činnosti. Aby byly pojmy stanoveny jednoznačně, navrhuje se přejmenovat dosavadní volnou živnost „58. Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ na živnost s názvem „58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“.

Tím bude zcela jednoznačně oddělena činnost realitního zprostředkování od činností spočívajících ve správě a údržbě nemovitostí, které zůstanou nadále volnou živností; nově se navrhuje rozšířit definici volné živnosti o pojem „nákup“ a „prodej“ nemovitostí. Jedná se o důležité ustanovení umožňující například provozování nemovitostních investičních společností, činnost developerů, ale třeba i správu, pronájem a prodej nemovitostí ve svém vlastním portfoliu, či své rodiny (v případě, že taková činnost bude vykazovat znaky podnikání).

K bodu 3:

V příloze č. 5 živnostenského zákona (Seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností) se v souladu s § 7 odst. 6 živnostenského zákona upravuje nová vázaná živnost „Realitní zprostředkování“, pokud je vykonávána fyzickými osobami pro realitního zprostředkovatele.

Obdobně jako u přílohy č. 2 jsou podmínky pro odbornou způsobilost vázány na vzdělání, případně vzdělání a praxi, či získání profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání. Pro uznání odborné kvalifikace státních příslušníků členských států Evropské unie je pak dostačujícím prokázáním odborné způsobilosti předložení dokladu podle zákona č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů.

### **K § 25:**

K odst. 1:

Stanoví se přechodné ustanovení k zániku živnostenského oprávnění vztahujícímu se k poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Stávající realitní zprostředkovatelé mohou ve své činnosti pokračovat po dobu 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona na základě ohlašovací volné živnosti „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Pokud před uplynutím této doby neohlásí živnostenskému úřadu vázanou živnost „realitní zprostředkování“ a nedoloží splnění podmínky odborné způsobilosti, pak jim živnostenské oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ uplynutím této doby zanikne.

Pokud podnikatel hodlá v poskytování služeb realitního zprostředkovatele pokračovat, ohlásí živnostenskému úřadu vázanou živnost „realitní zprostředkování“ a doloží splnění podmínky odborné způsobilosti. Toto ohlášení změny typu živnosti z volné na vázanou je osvobozeno od správního poplatku.

K odst. 2:

Pokud realitní zprostředkovatel pokračuje v podnikání podle odstavce 2, je navíc povinen zajistit výkon činnosti fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost (§ 7 odst. 6 živnostenského zákona a příslušná příloha č. 5) nejpozději do 2 let od nabytí účinnosti zákona. Tato lhůta byla zvolena s ohledem na zkušenosti z jiných typů podnikání.

### **K části třetí:**

#### **K § 26:**

Účinnost zákona se stanovuje na 1. ledna 2020.

V Praze dne 21. ledna 2019

Předseda vlády:  
Ing. Andrej Babiš v.r.

Ministryně pro místní rozvoj:  
Ing. Klára Dostálová v.r.