



V Praze 14. října 2016  
Výtisk č.:

## St a n o v i s k o

### Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)

---

#### I.

##### K celkovému zaměření návrhu

Předkladatelem návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování) je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“). Cílem návrhu zákona je úprava vztahů v oblasti realitního zprostředkování, které nejsou dosud upraveny právními předpisy. Iniciativou pro přípravu návrhu zákona na základě schváleného věcného záměru byly především stále se opakující problémy v souvislosti s činností realitních zprostředkovatelů.

Návrh zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů si dle předkladatele klade za cíl především:

- vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování – definovat realitní zprostředkování, specifikovat podmínky pro výkon této činnosti z hlediska požadavků na odbornou způsobilost, nastavit kontrolní a sankční mechanismy;
- posílit ochranu klientů (spotřebitelů) – zavést povinné pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele, upravit jeho povinnosti vůči klientovi;
- zvýšit důvěru v realitní služby – nastavením nových pravidel pro výkon této činnosti zvýšit důvěru veřejnosti v realitní zprostředkovatele a zvýšit tak podíl transakcí uskutečněných za účasti realitního zprostředkovatele. Nová pravidla by měla přispět ke snížení počtu neprofesionálních a nepoctivých subjektů působících na trhu;
- sblížit podmínky pro poskytování realitního zprostředkování v ČR s ostatními státy EU, kde je tato činnost zpravidla upravena zvláštními zákony a pro její poskytování jsou tak nastavena jasná pravidla. V důsledku toho lze očekávat i zvýšení konkurenceschopnosti českých realitních zprostředkovatelů na jednotném evropském trhu.

Cíle návrhu zákona má být dosaženo prostřednictvím implementace varianty č. 3, která byla vládou schválena v rámci věcného záměru. Realitní zprostředkování je nově zařazeno jako živnost vázaná s nastavením podmínek pro vstup do podnikání v rámci živnostenského

zákona (Příloha č. 2 živnostenského zákona) zároveň s nastavením základních pravidel pro samotný výkon této činnosti ve zvláštním právním předpisu – zákoně o realitním zprostředkování. Požadavky na odbornou způsobilost jsou definovány přímo v návrhu zákona.

Způsobilost se bude dokládat Ministerstvu pro místní rozvoj, které v případě, že budou splněny zákonem stanovené požadavky, tuto skutečnost potvrdí osvědčením, které bude procesně realizováno dle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Toto osvědčení bude doplněno do Přílohy č. 2 živnostenského zákona jako doklad o prokázání odborné způsobilosti. Odbornou způsobilost bude možné získat i osvědčením o úspěšném absolvování profesní kvalifikace obchodníka s realitami podle zvláštního právního předpisu - zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání).

Zákon o realitním zprostředkování zároveň dále stanoví povinnost podnikatelům zabezpečit výkon činnosti realitního zprostředkování pouze fyzickými osobami, které jsou odborně způsobilé. Osoby, které doloží svou odbornou způsobilost a bude jim vydáno osvědčení, budou dle § 9 návrhu zákona zároveň evidovány ve veřejně přístupném Seznamu odborně způsobilých osob (dále jen „Seznam“). Klienti tak budou mít možnost si z veřejně dostupného zdroje (prostřednictvím internetu) ověřit, zda v souvislosti s realitním zprostředkováním jedná s osobou odborně způsobilou dle zákona.

## II.

### Vztah k vládní protikorupční politice

Předkládaný návrh zákona není zmíněn v protikorupčních dokumentech vlády Bohuslava Sobotky (Vládní koncepce boje s korupcí na léta 2015 až 2017, Akční plán boje s korupcí na rok 2015 a Akční plán boje s korupcí na rok 2016), nicméně byl rámci projednávání Plánu legislativních prací vlády na rok 2016 zařazen mezi právní normy, které budou projednány Radou vlády pro koordinaci boje s korupcí (dále též jako „Rada“). Hlavním důvodem pro zařazení mezi projednávané normy bylo, že návrh zákona stanovuje nové povinnosti pro určitou přesně definovanou skupinu podnikajících subjektů a naplňování těchto povinností a splnění profesních předpokladů je následně přezkoumáváno příslušným správním úřadem. Návazně je tedy nutno posoudit, zda zákonem nově zaváděné instituty a rozhodovací procesy nevytvářejí prostor pro korupční jednání.

## III.

### Způsob projednání návrhu

Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR na základě svého 72. usnesení ze dne 23. února 2011 požádal MMR, aby ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem financí zpracovalo Analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení (dále jen „Analýza“). MMR ve spolupráci s dotčenými resorty a zástupci odborné veřejnosti zpracovalo výše uvedené zadání a v květnu 2012 předložilo Analýzu hospodářskému výboru. Cílem materiálu bylo především poskytnout celkový pohled na současnou situaci v oblasti podnikání realitních kanceláří a formulovat závěry, které mají posloužit jako podklad pro případnou novou právní úpravu. Uvedená Analýza obsahovala pět různých variant řešení, ze kterých jednoznačně vyplynulo, že současnou situaci nelze řešit jiným způsobem než vznikem zvláštního právního předpisu. Uvedená Analýza se tak stala jedním z východisek pro přípravu věcného záměru zákona.

Návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících předpisů (zákon o realitním zprostředkování) je předkládán na základě věcného záměru zákona o realitním zprostředkování schváleného usnesením vlády ze dne 18. ledna 2016 č. 20, Plánu legislativních prací vlády na rok 2016 schváleného usnesením vlády ze dne 14. prosince 2015 č. 1031 a Priorit spotřebitelské politiky 2015 – 2020 schválených usnesením vlády ze dne 7. ledna 2015 č. 5.

Mezirezortní připomínkové řízení bylo zahájeno dne 22. dubna 2016 a ukončeno dne 20. května 2016. Návrh zákona je nyní ve fázi projednávání pracovními komisemi Legislativní rady vlády.

Návrh zákona je vládě předkládán celkem s 5 rozpory, s ohledem na:

- 2 nevypořádané připomínky Ministerstva financí, které souvisí s požadavkem předkladatele na 2 nová systemizovaná místa v souvislosti s novou agendou na MMR, již má být vydávání osvědčení o odborné způsobilosti a vedení seznamu odborně způsobilých osob;
- 3 nevypořádané připomínky Ministerstva průmyslu a obchodu, z nichž 2 jsou koncepční – nesouhlas s navrhovanou změnou živnostenského zákona dle vládou schváleného věcného záměru zákona (přesun činnosti mezi vázané živnosti) a 1 se týká způsobu implementace směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, kterou do návrhu požaduje zpracovat Ministerstvo financí (MPO nesouhlasí s kompetencí obecních živnostenských úřadů jako kontrolních orgánů).

Návrh zákona byl dne 20. září 2016 projednán v rámci pracovní komise předsedy Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí k hospodárnému nakládání s majetkem státu, která přijala doporučení, na jejichž základě byl formulován návrh stanoviska Rady.

#### IV.

##### Návrh změn

Rada vlády pro koordinaci boje s korupcí uplatňuje k návrhu zákona následující stanovisko:

- 1) Doporučuje předkladateli, aby zhodnocení korupčních rizik obsažené v materiálu dopracoval dle nově aktualizované Metodiky hodnocení korupčních rizik s důrazem na doplnění zhodnocení v rámci částí: 2.2.1.4 Motivace ke korupci v regulované oblasti, 2.3 Významnost korupčních rizik, 2.4 Eliminace korupčních rizik a 2.5 Akceptovatelnost korupčních rizik. Rada doporučuje předkladateli, aby se v tomto směru zaměřil především na možná rizika korupce ze strany žadatelů vůči správním orgánům v rámci procesu přezkumu splnění zákonem stanovených podmínek pro výkon realitního zprostředkování.
- 2) Doporučuje předkladateli do budoucna jednat s Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy o možnosti novely zákona č. 179/2006 Sb., o uznávání výsledků dalšího vzdělávání, tak, aby bylo možné dle Evropského rámce kvalifikací revidovat příslušný standard a určit pro profesní kvalifikaci realitního zprostředkovatele minimální vzdělání odpovídající komplexnosti problematiky realitního zprostředkování.
- 3) Doporučuje předkladateli, aby z pohledu veřejnoprávní části regulace upravil ustanovení zavádějící nový veřejný rejstřík tak, aby zapsání subjektu do Seznamu

bylo podmínkou pro vykonávání realitního zprostředkování. V případě zachování zakotvení Seznamu pouze v současně navrhované deklaratorní podobě doporučuje předkladateli, aby upravil podmínky pro vyškrtnutí subjektu ze Seznamu v případě ztráty způsobilosti. V opačném případě doporučuje předkladateli zrušení Seznamu, který v předkládané podobě nepřispívá ke zvyšování jistoty klienta o kvalitě poskytovaných služeb zejména vzhledem k tomu, že v navrhovaném Seznamu může být, mimo jiné, zapsána osoba, která ztratila způsobilost k výkonu živnosti podle zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

- 4) Doporučuje předkladateli v § 4 odst. písm. a) u vysokoškolského vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb doplnit požadavek na 1 rok praxe tak, aby byla zajištěna vyšší efektivita nově nastavovaných podmínek pro výkon realitního zprostředkování.

V.

#### Závěr

Rada vlády pro koordinaci boje s korupcí doporučuje vládě v souladu s článkem 4 odst. 2 písm. a) Jednacího řádu Rady pro koordinaci boje s korupcí **schválit** materiál „*Návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)*“ za předpokladu jeho dopracování ve smyslu stanoviska Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí.

Jiří D i e n s t b i e r v. r.

ministr pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu  
a předseda Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí