



V Praze 4. prosince 2018

Výtisk č.:

## Stanovisko

### Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí 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)

---

#### I.

##### K celkovému zaměření návrhu

Předkladatelem 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) 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 realitním zprostředkování si dle předkladatele klade za cíl především:

- stanovení podmínek pro poskytování realitního zprostředkování,
- 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,
- 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, 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 prostřednictvím kontroly bezúhonnosti fyzických osob v postavení skutečných majitelů prováděné živnostenskými úřady.

Je navrhováno zařazení činnosti realitního zprostředkovatele do vázaných živností, u kterých je činnost podmiňována potřebnou kvalifikací dosaženou vzděláním nebo kombinací vzdělání a praxe, případně dosažením vzdělání v oblasti profesní kvalifikace. A to jak u podnikatelů, tak u osob, prostřednictvím kterých je živnost vykonávána. Významným prvkem posilujícím jistotu klientů je pak zejména povinné pojištění odpovědnosti realitních zprostředkovatelů za způsobenou újmu, stanovení písemné formy pro smlouvu o realitním

zprostředkování, jejich povinných náležitostí a její maximální výpovědní doby, stanovení povinnosti realitního zprostředkovatele dokládat klientovi některé písemnosti (doklad o pojištění, výpis z veřejného seznamu apod.) či podrobnější úprava provize. Nad rámec přestupků upravených živnostenským zákonem je též upraven přestupek realitního zprostředkovatele.

## II.

### Vztah k vládní protikorupční politice

Předkládaný návrh zákona byl v rámci projednávání Plánu legislativních prací vlády na zbývající část roku 2018 zařazen mezi právní normy, které budou projednány Radou vlády pro koordinaci boje s korupcí (dále též jako „Rada“). Problematika realitního zprostředkování byla obsažena ve vládou projednaném analytickém materiálu Východiska pro vytvoření protikorupčního strategického dokumentu České republiky pro období po roce 2017 jako riziková oblast s napojením na problematiku korupce. Zmíněno bylo především riziko legalizace prostředků pocházejících z korupční nebo i jiné trestné činnosti. Důvodem pro zařazení mezi projednávané normy bylo rovněž, 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 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších 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 zbývající část roku 2018 schváleného usnesením vlády ze dne 7. února 2018 č. 91 a Priorit spotřebitelské politiky 2015 – 2020 schválených usnesením vlády ze dne 7. ledna 2015 č. 5.

Mezirezortní připomínkové řízení bylo zahájeno dne 27. dubna 2018 a ukončeno dne 29. května 2018. Návrh zákona je nyní ve fázi projednávání Legislativní radou vlády.

Návrh zákona je vládě předkládán celkem s jedním rozporem s Ministerstvem průmyslu a obchodu, který vznikl v návaznosti na akceptaci zásadní připomínky Ministerstva financí, na základě které bylo do návrhu doplněno, že v případě, že je realitní zprostředkovatel

právníkou osobou, musí 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, splňovat podmínku bezúhonnosti podle živnostenského zákona, přičemž tuto podmínku by kontrolovaly živnostenské úřady. Ministerstvo průmyslu a obchodu nesouhlasí s tím, aby tuto kontrolu prováděly živnostenské úřady, a požaduje, aby byla prováděna ze strany MMR. MMR s tímto nesouhlasí, neboť s kontrolou bezúhonnosti podle živnostenského zákona nemá žádné zkušenosti, a považuje za nesystémové a procesně neefektivní, aby provádělo tuto kontrolu podle živnostenského zákona namísto zavedené praxe provádění této kontroly živnostenskými úřady, které tutéž kontrolu provádějí i v některých jiných případech.

Návrh stanoviska byl vytvořen s přihlédnutím k doporučením Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí, která Rada uplatnila ve svém stanovisku ze dne 14. října 2016 k předcházejícímu návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), který nebyl vládou projednán. Návrh stanoviska byl rovněž projednán v rámci pracovní komise předsedy Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí k hospodárnému nakládání s majetkem státu formou per rollam.

#### IV.

##### Návrh změn

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

- 1) 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.
- 2) Doporučuje předkladateli v § 26 odst. 2 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, a to i v kombinaci s dalšími oblastmi vzdělávání 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 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (zákon o realitním zprostředkování)*“ za předpokladu jeho dopracování ve smyslu stanoviska Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí.

Ing. Andrej Babiš v. r.  
předseda Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí