

Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA) 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)

SHRNUTÍ ZÁVĚREČNÉ ZPRÁVY RIA

1. Základní identifikační údaje	
Název návrhu: zákon o realitním zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (zákon o realitním zprostředkování)	
Zpracovatel / zástupce předkladatele: Ministerstvo pro místní rozvoj	Předpokládaný termín nabytí účinnosti, v případě dělené účinnosti rozveďte <i>01/2020</i>
Implementace práva EU: Ano	
2. Cíl návrhu zákona	
<u>Hlavní cíle zákona lze obecně shrnout do následujících bodů:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování – definovat realitní zprostředkování, specifikovat podmínky pro výkon této činnosti z hlediska požadavků na odbornou způsobilost, vymezit smlouvu o realitním zprostředkování a podmínky pro její uzavření, nastavit kontrolní a sankční mechanismy ✓ posílit ochranu klientů (zejména spotřebitelů) – zavést povinné pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele a upravit jeho povinnosti vůči klientovi (např. informační povinnosti) ✓ 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 	
3. Agregované dopady návrhu zákona	
3.1 Dopady na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty: ANO	
Přehled dopadů na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty je uveden pro variantu řešení č. 3 RIA, která byla na základě předloženého věcného záměru zákona o realitním zprostředkování schválena usnesením vlády České republiky ze dne 18. 1. 2016 č. 20 jako východisko pro zpracování návrhu paragrafovaného znění zákona.	
<u>Pozitivní (přínosy):</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít vyšší výnosy a v konečném důsledku se tento efekt pozitivně projeví také na příjmech státního rozpočtu (vyšší výběr daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, odvody na zdravotní a sociální pojištění) 	
<u>Finanční hodnocení přínosů:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ přínosy jsou uvažovány v rovině zvýšení daňových výnosů, a to zejména daně z příjmů. Na základě dat ČSÚ je uvažováno se zvýšením celkové přidané hodnoty u činností v oblasti nemovitostí na základě smlouvy či dohody o 10 %, což ve finančním vyjádření představuje 800 000 000. Kč. Na základě této hodnoty je předpokládán daňový výnos jen u daně z příjmů odhadován na 81 600 000 Kč ▪ další výnosy jsou zejména sekundárního charakteru, a to díky nově definovaným přestupkům, které budou v odpovídající míře sankcionovány. Odhadovaný přínos 5 000 000 Kč 	

Celkové přínosy (daň z příjmů, sankce) 86 600 000 Kč

Negativní (náklady):

- administrativní náklady na straně živnostenských úřadů spojené s ohlášením nové vázané živnosti u stávajících podnikatelů

Finanční hodnocení nákladů:

- 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

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

Celková bilance nákladů a přínosů na státní rozpočet = + 84 015 000 Kč

Z hlediska finančních dopadů nepředstavuje navržené řešení dodatečné náklady pro ostatní veřejné rozpočty.

3.2 Dopady na mezinárodní konkurenceschopnost ČR: ANO

Pozitivní:

Za současného právního stavu jsou požadavky stanovené závaznými předpisy pro činnost realitních zprostředkovatelů ve většině evropských zemí přísnější než v ČR, což může negativně ovlivňovat konkurenceschopnost českých podnikatelských subjektů i mobilitu zaměstnanců na trhu práce. Navrhovaná právní úprava by měla přispět ke srovnání požadavků na realitní zprostředkovatele (zejména z hlediska požadavků na odbornou způsobilost) a tím přispět k jejich vyšší konkurenceschopnosti především v rámci evropského trhu.

3.3 Dopady na podnikatelské prostředí: ANO

Pozitivní:

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

Finanční hodnocení přínosů:

- díky významnému posílení důvěry 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 o 10 % ve srovnání se stávajícím stavem, což v konečném důsledku po zohlednění daňových povinností 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 snížení
- administrativní náklady související s uzavřením pojištění odpovědnosti jsou uvažovány ve výši **6 800 000 Kč** (v 1. roce)

Celkové náklady (v 1. roce): 485 142 000 Kč

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

3.4 Dopady na územní samosprávné celky (obce, kraje): ANO

Pozitivní (nepřímé):

- v případě využití služeb realitních zprostředkovatelů při prodeji/pronájmu obecního majetku vyšší kvalita těchto služeb

3.5 Sociální dopady: NE

Bez sociálních dopadů.

3.6 Dopady na spotřebitele: ANO

Pozitivní:

- výrazné posílení ochrany spotřebitelů, zejména díky:
 - nastavení požadavků na odbornou způsobilost realitních zprostředkovatelů
 - požadavku na povinné pojištění realitního zprostředkovatele
 - nastavení pravidel pro poskytování informací klientovi
 - úpravě smlouvy o realitním zprostředkování (požadavek na prioritu písemné formy, jako povinná náležitost informace o závadách a omezeních váznoucích na předmětu hlavní smlouvy, informace o tom, zda realitní zprostředkovatel vybírá provizi i od druhé strany, povinnou přílohou výpis z veřejného seznamu k předmětu hlavní smlouvy), klient zároveň musí mít dostatečný časový prostor, aby se mohl s obsahem smlouvy seznámit
 - úpravě podmínek, za kterých může smlouva o realitním zprostředkování odkazovat na další listiny nebo dokumenty, které nejsou součástí smlouvy (platí i pro obchodní podmínky)
 - nastavení pravidel pro doložku o výhradním realitním zprostředkování (tzv. exkluzivita), podmínky pro její uzavření včetně doby, na kterou lze sjednat
 - úpravě podmínek pro splatnost provize
 - sankcím, které jsou jednak soukromoprávního charakteru – v případě, kdy realitní zprostředkovatel nedodrží některé zákonem stanovené povinnosti, považuje se realitní zprostředkování za bezúplatné, případně neobsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování předepsané náležitosti, je neplatná. Dále jsou nastaveny sankce veřejnoprávní, a to v případě, kdy nebude výkon realitního zprostředkování zajištěn osobou s odbornou způsobilostí nebo realitní zprostředkovatel nebude mít uzavřené povinné pojištění odpovědnosti, případně nebude splněna podmínka bezúhonnosti u zákonem vymezených osob
- celkově zvýšení úrovně služeb poskytovaných realitními zprostředkovateli

3.7 Dopady na životní prostředí: NE

Bez dopadů na životní prostředí.

3.8 Dopady ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů: NE

Bez dopadů ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů.

3.9 Dopady na výkon státní statistické služby: ANO

Pozitivní (částečné):

- díky zviditelnění podnikatelských subjektů v rámci Registru živnostenského podnikání z něj získá státní statistická služba přesnější informace o počtu podnikatelských subjektů působících

v oblasti realitního zprostředkování
3.10 Korupční rizika: NE
Návrh zákona neznamena zvýšení korupčních rizik oproti stávajícímu stavu legislativy.
3.11 Dopady na bezpečnost nebo obranu státu: NE
Bez dopadů na bezpečnost nebo obranu státu.

Obsah

1. Důvod předložení a cíle	8
1.1 Název	9
1.2 Definice problému	9
1.2.1 Chybějící pravidla pro výkon realitního zprostředkování, nedostatečná odborná způsobilost, nízká konkurenceschopnost v rámci EU.....	9
1.2.2 Nedostatečná ochrana klientů a neúčinný dozor nad realitními zprostředkovateli.....	24
1.2.3 Chybějící definice realitního zprostředkování.....	29
1.2.4 Nedůvěra v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů	31
1.3 Popis existujícího právního stavu v dané oblasti	33
1.3.1 Historie právní úpravy realitní činnosti	33
1.3.2 Současná právní úprava	34
1.4 Identifikace dotčených subjektů.....	36
1.5 Popis cílového stavu	37
1.6 Zhodnocení rizika.....	37
2. Návrh variant řešení	38
2.1 Nulová varianta	38
2.2 Varianta č. 1 – úprava stávajících právních předpisů – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost).....	38
2.2.1 Popis varianty č. 1.....	38
2.2.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 1	39
2.2.3 Srovnatelné profese upravené v živnostenském zákonu jako živnost vázaná.....	40
2.2.4 Situace na Slovensku.....	41
2.2.5 Systém profesních kvalifikací	42
2.2.6 Přínosy varianty č. 1.....	44
2.2.7 Negativa varianty č. 1.....	44
2.2.8 Shrnutí k variantě č. 1	45
2.3 Varianta č. 2 – vznik zákona o realitním zprostředkování beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti).....	45
2.3.1 Popis varianty č. 2.....	45
2.3.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 2	45
2.3.3 Profese s odbornou způsobilostí stanovenou ve zvláštním právním předpisu	47
2.3.4 Přínosy varianty č. 2.....	48
2.3.5 Negativa varianty č. 2.....	49
2.3.6 Shrnutí k variantě č. 2	49
2.4 Varianta č. 3 – vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)	49
2.4.1 Popis varianty č. 3.....	49
2.4.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 3	50

2.4.3	Přínosy varianty č. 3.....	52
2.4.4	Negativa varianty č. 3.....	52
2.4.5	Shrnutí k variantě č. 3.....	52
2.5	Varianta č. 4 – vznik zákona o realitním zprostředkování a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon 53	
2.5.1	Popis varianty č. 4.....	53
2.5.2	Srovnatelné profese upravené zvláštními předpisy a vymezené mimo živnostenský zákon 53	53
2.5.3	Návrh řešení v rámci varianty č. 4.....	55
2.5.4	Přínosy varianty č. 4.....	57
2.5.5	Negativa varianty č. 4.....	57
2.5.6	Shrnutí k variantě č. 4.....	57
2.6	Varianta č. 5 – vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako koncesovaná živnost).....	58
2.6.1	Popis varianty č. 5.....	58
2.6.2	Srovnatelné profese upravené v živnostenském zákonu jako živnost koncesovaná.....	58
2.6.3	Návrh řešení v rámci varianty č. 5.....	60
2.6.4	Přínosy varianty č. 5.....	62
2.6.5	Negativa varianty č. 5.....	62
2.6.6	Shrnutí k variantě č. 5.....	63
3.	Vyčíslení a vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení.....	63
3.1	Finanční vyčíslení nákladů a přínosů.....	63
3.1.1	Finanční hodnocení nákladů.....	64
3.1.2	Vyčíslení finančních nákladů.....	76
3.1.3	Finanční hodnocení přínosů.....	76
3.1.4	Vyčíslení finančních přínosů.....	77
3.2	Vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení.....	78
4.	Návrh řešení.....	78
4.1	Stanovení pořadí variant a výběr nejvhodnějšího řešení.....	78
4.1.1	Multikriteriální analýza.....	79
4.1.2	Výběr nejvhodnějšího řešení.....	79
4.1.3	Zhodnocení hospodářského a finančního dopadu varianty č. 3 na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty.....	79
4.1.4	Zhodnocení dopadů na podnikatelské prostředí.....	80
4.1.5	Zhodnocení sociálních dopadů, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopadů na životní prostředí.....	80
4.1.6	Zhodnocení dopadů ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů..	81
4.1.7	Zhodnocení dopadů na výkon státní statistické služby.....	81

4.1.8	Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů	81
4.1.9	Zhodnocení korupčních rizik.....	81
4.1.10	Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu.....	82
5.	Implementace a vynucování	83
6.	Přezkum účinnosti regulace.....	83
7.	Konzultace a zdroje dat	85

1. Důvod předložení a cíle

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) předkládá návrh zákona o realitním zprostředkování (dále jen „zákon“), který je realizován v souladu s úkolem zadaným

- v Plánu legislativních prací vlády na rok 2016 schváleném usnesením vlády ze dne 14. prosince 2015 č. 1031
- v materiálu Priority spotřebitelské politiky 2015 – 2020 schváleném usnesením vlády ze dne 7. ledna 2015 č. 5
- na základě věcného záměru zákona o realitním zprostředkování schváleném usnesením vlády ze dne 18. ledna 2016 č. 20

Předkládaná závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (Regulatory Impact Assessment – dále jen „RIA“) je zpracována v souladu s usnesením vlády č. 922 ze dne 14. prosince 2011 o Obecných zásadách pro hodnocení dopadů regulace (RIA) a o změně Legislativních pravidel vlády a Jednacího řádu vlády a usnesením vlády č. 26 ze dne 8. ledna 2014 k návrhu změn Obecných zásad pro hodnocení dopadů regulace (RIA) a usnesením vlády č. 76 ze dne 3. února 2016 k návrhu změn Obecných zásad pro hodnocení dopadů regulace (RIA).

Prvotním impulsem pro zahájení přípravy návrhu zákona byly především stále se opakující problémy v souvislosti s činností realitních zprostředkovatelů, které vyústily až do situace, kdy se touto problematikou začal ve spolupráci s MMR zabývat Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky (dále jen „hospodářský výbor“).

Hospodářský výbor na základě svého 72. usnesení ze dne 23. února 2011 požádal Ministerstvo pro místní rozvoj, 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. Smyslem navržených opatření bylo především nastavit základní parametry a mantinely pro výkon realitního zprostředkování, zvýšit ochranu klientů (zejména spotřebitelů) a jejich důvěru v realitní zprostředkovatele. Navrhované možnosti řešení byly zpracovány v celkem pěti variantách s různým rozsahem uvažovaných opatření.

Analýza byla projednána na hospodářském výboru 10. října 2012, kde byl materiál členy výboru jednomyslně schválen, a bylo přijato usnesení č. 194, ve kterém hospodářský výbor mj. žádá MMR, aby ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a dalšími ministerstvy zahájilo kroky na přípravě tzv. „realitního zákona“. Uvedená Analýza se tak stala jedním z východisek pro tvorbu nové legislativy v této oblasti.

Hlavní cíle zákona lze obecně shrnout do následujících bodů:

- **vymežit 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 a upravit jeho povinnosti vůči klientovi (např. informační povinnosti)
- **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

1.1 Název

Zákon o realitním zprostředkování.

1.2 Definice problému

Ve věcném záměru zákona o realitním zprostředkování byly identifikovány následující základní problémové okruhy:

- a) chybějící pravidla pro výkon realitního zprostředkování, nízká či zcela chybějící odborná kvalifikace osob vykonávajících tuto činnost, nízká konkurenceschopnost v rámci evropského trhu
- b) nedostatečná ochrana klientů realitních zprostředkovatelů a neúčinná kontrola nad realitními zprostředkovateli
- c) chybějící definice realitního zprostředkování včetně specifické úpravy zprostředkovatelské smlouvy pro účely realitního zprostředkování
- d) nedůvěra v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů

1.2.1 Chybějící pravidla pro výkon realitního zprostředkování, nedostatečná odborná způsobilost, nízká konkurenceschopnost v rámci EU

1.2.1.1 Chybějící pravidla pro výkon realitního zprostředkování

Klienti se na realitní zprostředkovatele obrazejí v dobré víře jako na profesionály, kteří by měli disponovat nezbytnými znalostmi v oboru, potřebnými pro bezproblémový průběh celé transakce. Vzhledem k nulovým požadavkům na odbornost a další profesní předpoklady pro výkon realitní profese se však na trhu vyskytuje velké množství subjektů, které nejsou zárukou odbornosti a profesionálního přístupu. Realitní zprostředkování se pro mnoho lidí stává snadnou příležitostí, jak získat zajímavý příjem, což společně s nulovými požadavky na vstupu do odvětví způsobuje obrovský příliv „nekompetentních“ osob.

Živnostenský zákon vymezuje řadu regulovaných profesí, u nichž je vstup do podnikání podmíněn odborným vzděláním, případně odpovídající praxí v daném či příbuzném oboru. U řady těchto profesí regulovaných živnostenským zákonem, se kterými se spotřebitelé běžně dostávají do styku, však nedochází k operacím s tak velkým objemem peněžních prostředků, jako je tomu právě v realitách. Vzhledem k povaze zboží a služeb, které jsou na realitním trhu obchodovány, spotřebitelé mnohdy v rámci těchto transakcí přesouvají své celoživotní úspory či podstatnou část svého majetku. Zároveň tento typ transakcí vykazuje velmi nízkou četnost v životě běžného spotřebitele a s tím souvisí velmi nízká osobní zkušenost. Zároveň existuje výrazná informační asymetrie (prodávající z povahy věci ví zpravidla o předmětu prodeje mnohem více než kupující). Přesto není u tohoto předmětu činnosti vyžadováno splnění podmínek odborné způsobilosti při ohlášení živnosti na živnostenském úřadě nebo při zahájení samotného výkonu činnosti.

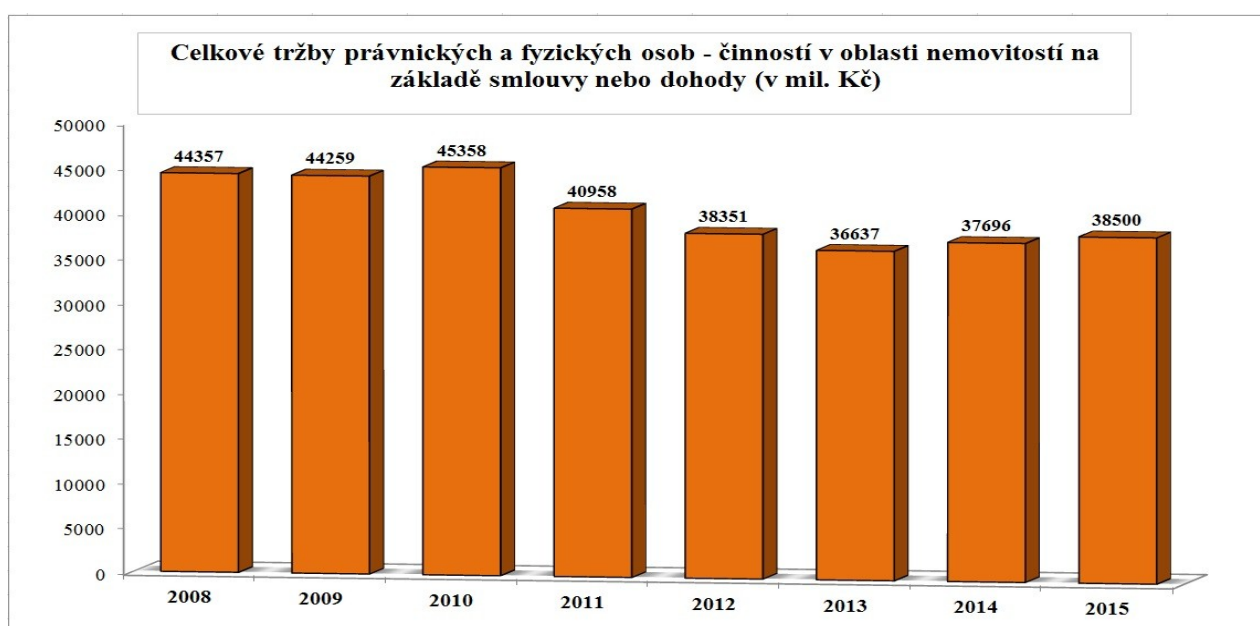
Objem transakcí s nemovitými věcmi se pohybuje ve stovkách miliard korun a dle odhadů se přibližně polovina těchto transakcí uskuteční prostřednictvím realitního zprostředkovatele, který pro výkon této činnosti nemá nastavena téměř žádná specifická pravidla. V grafech a tabulkách níže jsou v rámci této části provedeny propočty, jejichž cílem je demonstrovat o jak významnou aktivitu v rámci národního hospodářství a o jak velké objemy majetku se odhadem jedná. Naprosto přesná statistická čísla týkající se celkové hodnoty realitního trhu (objem transakcí s účastí zprostředkovatele i bez něj) neexistují, vyjdeme-li však z čísel Ministerstva financí týkajících se inkasa daně z převodu nemovitostí, lze odhadnout základ pro výpočet této daně, který poslouží jako vodítko při odhadu celkového objemu hodnoty realitního trhu.

Inkaso daně z převodu nemovitostí a z nabytí nemovitostí (v mil Kč)							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Celkové inkaso	7 453	7 362	7 660	8 894	9 286	11 182	12 873

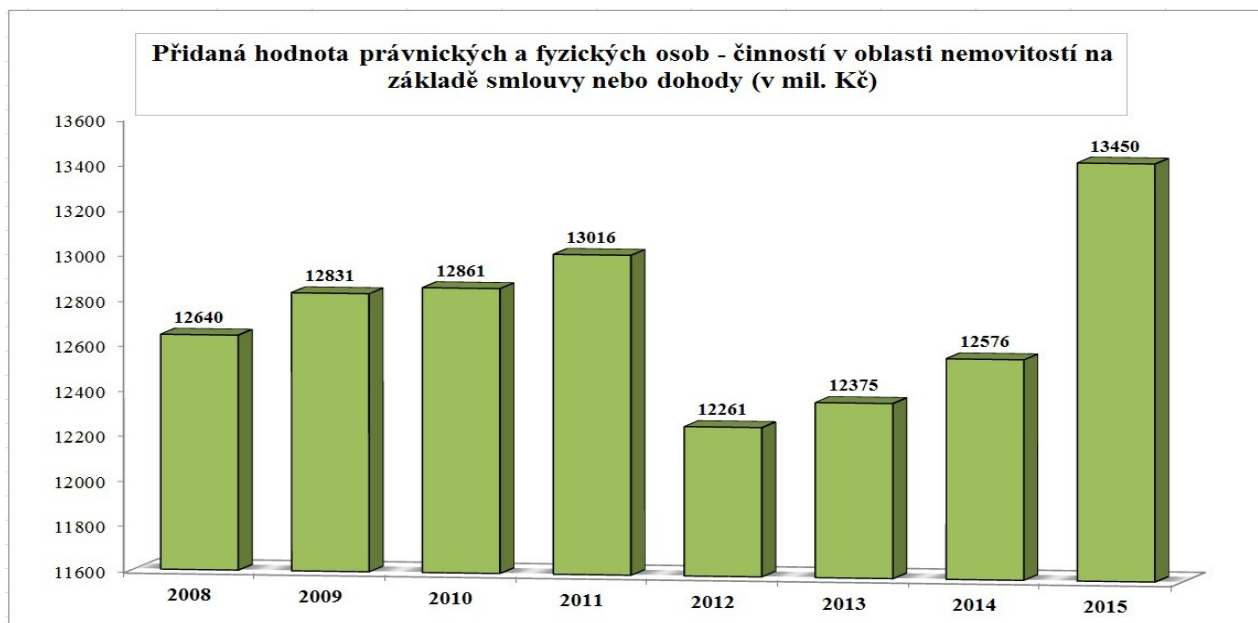
Tabulka 1 – Inkaso daně z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí byla v letech 2010 až 2012 ve výši 3 %, od roku 2013 ve výši 4 %. Tato daň se řídila zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, který byl zrušen k 1. 1. 2014 a byl nahrazen zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Při odhadu celkové hodnoty realitních transakcí v roce 2013 je daň z převodu nemovitostí pouze určitým vodítkem, a to především s ohledem na velký počet transakcí, které byly od této daně osvobozeny nebo nikdy nebyly předmětem této daně. Jednalo se zejména o převod nebo přechod vlastnictví z/do majetku České republiky (odhadem 5 mld. Kč), převody členských práv v družstvu (tzv. družstevní byty, odhadem 20 mld. Kč), první úplatné převody či přechody novostaveb a nových bytů (nově dokončené byty v roce 2012 představovaly hodnotu 77,7 mld. Kč). **Celkově lze odhadovat, že v roce 2016 mohly představovat všechny realitní transakce v ČR objem v relaci 390 mld. Kč a v nejbližší době přesáhnou (pokud se tak již nestalo) hranici 400 mld. Kč. Jde tedy o jedno z nejdůležitějších odvětví obchodu a služeb v ČR, stejně, jako tomu bývá v dalších členských zemích EU.**



Graf 1 - Celkové tržby právnických a fyzických osob - činnosti v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody (v mil. Kč), CZ-NACE 683, zdroj dat: Český statistický úřad



Graf 2 – Přidaná hodnota právnických a fyzických osob – činností v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody (v mil. Kč), CZ-NACE 683, zdroj dat: Český statistický úřad

Dle metodiky časových řad ročních ukazatelů Českého statistického úřadu se přidanou hodnotou rozumí rozdíl mezi výkony včetně obchodní marže a výkonovou spotřebou.

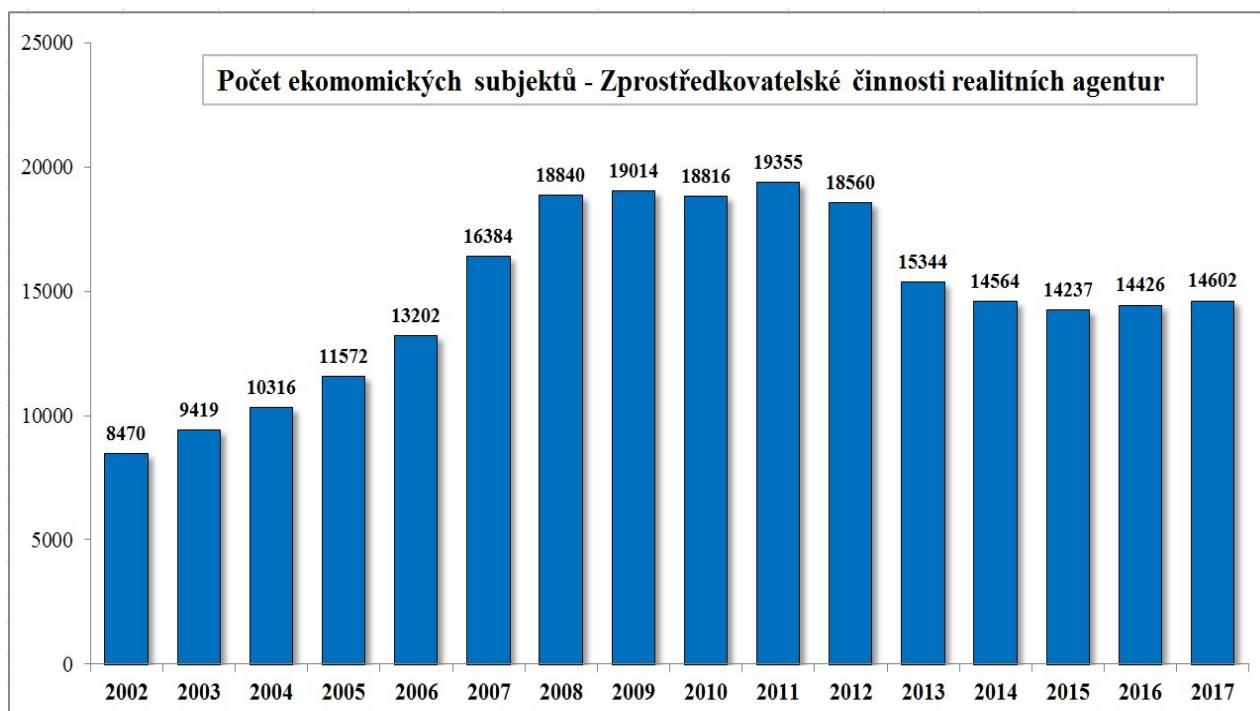
Výkony včetně obchodní marže zahrnují tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, obchodní marži, změnu stavu zásob vlastní výroby a aktivaci materiálu, zboží, služeb a dlouhodobého majetku.

Obchodní marže je rozdíl mezi tržbami za prodané zboží a náklady na prodané zboží.

Výkonová spotřeba představuje spotřebu materiálu, energií a služeb.

Pozn.: Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE) zahrnuje u CZ-NACE 683 dvě dílčí třídy. Společně s činností realitních agentur je zde zahrnuta také správa nemovitostí. Výše uvedený Graf 1 a Graf 2 zahrnuje hodnoty z obou těchto tříd. Statistická data za obě třídy samostatně nejsou bohužel k dispozici.

Celkový počet subjektů působících v realitním oboru se začal od počátku 90. let dramaticky zvyšovat. Na níže uvedeném grafu je patrný vývoj počtu subjektů od roku 2002 do roku 2017. Uvedená čísla reprezentují počet ekonomických subjektů, kterými se rozumí právnická nebo fyzická osoba s postavením podnikatele. Subjekty jsou vybrány z Registru ekonomických subjektů (RES) na základě oborového členění činností podle příslušného NACE kódu, podle kterého jsou klasifikovány ekonomické činnosti - NACE 68310 – Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur. RES je veřejným seznamem, který je veden podle § 20 zákona č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů.



Graf 3 - Počet ekonomických subjektů – realitní činnost, zdroj dat: Český statistický úřad – databáze RES

Růst počtu subjektů provozujících realitní činnost měl od roku 2002 výraznou dynamiku, a to až do roku 2008, kdy se začaly v ČR projevovat dopady finanční krize, která měla výrazný vliv i na realitní trh. Rok 2009 znamenal pro realitní odvětví po letech stálého růstu významný propad a řada odborníků mj. očekávala, že tento stav bude mít i pozitivní dopady do struktury realitních zprostředkovatelů. Očekávalo se, že zafunguje samoregulační tržní mechanismus. Do jisté míry se tento princip patrně projevil, což je částečně patrné i z mírného poklesu počtu subjektů v roce 2010. Následující rok 2011 však již představuje opětovný růst počtu zprostředkovatelů na nové maximum. Počínaje rokem 2012 se trend začíná obracet a významnější propad v počtu realitních zprostředkovatelů je zaznamenán již v roce následujícím.

Realitní činnost může teoreticky vykonávat téměř kdokoliv, kdo splní základní obecné podmínky pro získání živnostenského oprávnění. Živnostenských oprávnění s předmětem podnikání: *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*, kam spadá všech 79 oborů činnosti živnosti volné včetně realitní činnosti, je dle statistických informací Ministerstva průmyslu a obchodu k 31. prosinci 2017 celkem 2 116 604.

Ze statistických informací, které se podařilo získat ve spolupráci se serverem Sreality.cz, vyplývají následující údaje o odhadovaném počtu subjektů na trhu¹:

- na serveru Sreality.cz inzeruje přibližně 2500 podnikatelů (realitních kanceláří), celkově odhaduje provozovatel tohoto serveru počet podnikatelů v oboru na 3000
- počet inzerujících makléřů se na serveru Sreality.cz pohybuje kolem 15.000, celkový odhad provozovatele je 25.000 subjektů

➤ Srovnání situace ve vybraných evropských zemích

V následující tabulce je provedeno srovnání u jednotlivých evropských zemí. Data byla získána zejména od mezinárodní realitní asociace s centrálou v Bruselu CEPI, která působí již řadu let v rámci EU jako sdružení národních asociací - Conseil européen des Professions immobilières. Členy CEPI jsou pouze profesní organizace a instituce realitních makléřů a správců nemovitostí, zejména z členských zemí Evropské unie (49 asociací z 23 zemí). Jedním z cílů CEPI je vypracovávat a podávat návrhy na takovou

¹ Data k 1. čtvrtletí roku 2012.

právní úpravu evropského práva, která by vedla ke **sjednocování podmínek pro provozování realitní činnosti a činnosti správců nemovitostí v zemích EU** (více viz <http://www.cepi.eu>). Za Českou republiku je členem CEPI Asociace realitních kancelářů ČR.

Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy			
Země	Počet realitních zprostředkovatelů v zemi	Počet obyvatel na jednoho realitního zprostředkovatele	Činnost upravena zákonem (i částečně)
Česká republika	14 602	730	✘
Maďarsko	10 000	991	✔
Irsko	4 200	1 088	✔
Itálie	50 000	1 189	✔
Finsko	4 500	1 189	✔
Španělsko	35 000	1 334	✘
Slovinsko	1 450	1 355	✔
Švédsko	6 300	1 517	✔
Belgie	6 500	1 716	✔
Dánsko	3 000	1 870	✔
Lotyšsko	900	2 498	✘
Francie	25 000	2 617	✔
Portugalsko	4 000	2 677	✔
Švýcarsko	3 000	2 680	✔
Nizozemsko	6 000	2 796	✘
Rakousko	3 000	2 801	✔
Norsko	1 600	2 932	✔
Slovensko	1 500	3 607	✔
Polsko	10 150	3 792	✔
Rumunsko	5 000	3 920	✘
Litva	695	4 598	✔
Německo	12 000	6 694	✔
Spojené království	-	-	✔

Legenda: ✔ ano ✘ ne

Tabulka 2 – Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy, zdroj: CEPI + vlastní data z roku 2013

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že Česká republika se řadí společně s Rumunskem, Španělskem, Nizozemskem a Lotyšskem mezi 5 zemí, které nemají činnost realitních zprostředkovatelů upravenou zákonnými předpisy. Zároveň má Česká republika ze všech zemí v uvedeném přehledu nejvyšší počet realitních zprostředkovatelů v přepočtu na počet obyvatel.

1.2.1.2 Nedostatečná odborná kvalifikace

V České republice není u profese realitního zprostředkovatele vyžadováno dosažení určitého stupně vzdělání, kvalifikace, složení odborné zkoušky či odpovídající doba praxe v oboru.

Přítom znalost legislativy související zejména s vlastnictvím a nakládáním s nemovitými věcmi je jedním ze základních předpokladů pro profesionální působení realitního zprostředkovatele na trhu.

S přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se s účinností k 1. lednu 2014 zásadním způsobem změnilo i postavení realitních zprostředkovatelů vůči jejich klientům. V souladu s ustanovením § 5 občanského zákoníku, pokud se někdo veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu určité činnosti jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena a je povinen jednat s odbornou péčí, což je schopnost jednat se znalostmi a pečlivostí spojenými s určitým povoláním nebo stavem, tedy nejen v souladu s tím, co stanovují zákony, ale také v souladu s pravidly a zvyklostmi zachovávanými určitou profesní skupinou.

Smyslem této právní úpravy je chránit dobrou víru třetích osob. S příslušností k určité profesi si veřejnost spojuje jistou úroveň odbornosti a kompetentnosti, což má vliv na její rozhodování, zda využít služeb odborníka či nikoliv. Zákon spojuje s profesionalitou vyšší míru odpovědnosti, protože taková osoba má obecnou povinnost odborné péče. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k její tíži.

Obecně je problematika právních vztahů k nemovitým věcem velmi složitá a právě to bývá jedním z hlavních důvodů, proč se klienti obracejí právě na realitní zprostředkovatele na místo toho, aby si vše zařídili sami.

Je žádoucí, aby každý realitní zprostředkovatel měl alespoň základní povědomí o existenci a obsahu právních norem s touto činností souvisejících. Z hlediska platného českého práva lze uvést zejména následující právní normy:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Kvůli neznalosti základních principů fungování realitních obchodů a technických záležitostí souvisejících s nemovitými věcmi mohou být klienti realitními zprostředkovateli poškozováni. Mezi nejčastější hrubé neznalosti patří především:

- neznalost rozdílů mezi jednotkou v tzv. „osobním vlastnictví“ ve srovnání družstevním podílem, s nímž je spojeno právo nájmu bytu, obdobná analogie např. u nájmu či podnájmu bytu ve vlastnictví a tzv. družstevního bytu
- neznalost zásad zápisu vlastnických a jiných práv do katastru nemovitostí, neschopnost správně specifikovat budovy a stavby, které jsou součástí pozemku
- neznalost základních zásad fungování katastru nemovitostí (např. zásada priority, která má zásadní vliv na pořadí v jakém jsou smlouvy podávány na katastr). V případě, kdy zástavní smlouva (kvůli financování hypotečním úvěrem) předchází vkladu kupní smlouvy apod. V praxi se často stává, že realitní zprostředkovatel nedodrží tyto zásady a vkladové řízení řádně neproběhne, nejsou pak dodrženy např. termíny vyplývající ze smlouvy o hypotečním úvěru nebo z kupní smlouvy a klient je vystaven možné sankci
- neznalost věcných práv k cizí věci omezujících vlastnictví (vlastníka) jako jsou např. věcná břemena nebo zástavní práva, která mohou mít zásadní vliv na tržní cenu nemovité věci (neschopnost provést základní analýzu těchto omezujících práv)
- neznalost základních pojmů týkajících se výměr věcí nemovitých (zastavěná plocha, podlahová plocha, obytná plocha apod.) a díky tomu podávání nepravdivých, neúplných či zavádějících informací klientům, včetně chybné prezentace nemovitých věcí v realitní inzerci

- chybějící znalosti ze základů stavitelství (rozdíl mezi podlažím a patrem, typy konstrukčních systémů budov, zdící systémy z hlediska použitých materiálů, typy střech, oken apod.)
- zkrácené či zavádějící informace týkající se možnosti financování koupě nemovité věci (např. z hlediska možnosti zatížit nemovitou věc zástavním právem)
- chybějící znalosti o daňových povinnostech účastníků transakce a o odhadu tržní hodnoty nemovité věci či vhodnosti znaleckého posudku o ceně obvyklé

Nízká odbornost realitních zprostředkovatelů významně přispívá k množství sporů, které musí řešit česká justice. Přesná statistika soudních sporů v realitní oblasti bohužel neexistuje, ale v dostupné evidenci soudních rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a krajských soudů se v posledních letech stále častěji projednávají případy týkající se činnosti realitních kanceláří.

Vzdělávání v realitní činnosti v České republice

Vzdělávání v realitní oblasti se věnuje v ČR řada institucí na různých úrovních. Patří mezi ně vysoké školy, vyšší odborné školy, profesní organizace nebo pro tento účel zřízené školící akademie vzniklé jako odnože zavedených realitních kanceláří.

Mezi vysoké a vyšší odborné školy, které se na tento obor přímo či částečně specializují, patří například:

- Vysoká škola ekonomická v Praze – prostřednictvím Certifikačního ústavu VŠE Praha (certifikace dle mezinárodní normy ČSN EN ISO/IEC 17024)
- Masarykova univerzita – studijní program: Právní specializace, studijní obor: Právní vztahy k nemovitostem
- Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, navazující magisterský obor Realitní inženýrství a certifikace dle mezinárodní normy ČSN EN ISO/IEC 17024
- Vysoká škola realitní institut Franka Dysona – zaměření na obchodování s nemovitostmi a oceňování majetku, studijní program: Nemovitý majetek, studijní obor: Realitní makléř
- Bankovní institut vysoká škola – studijní obor: Oceňování nemovitostí a kurz: realitní makléř
- CEDUK Soukromá vyšší odborná škola – studijní obory odhadcovství nemovitostí a realitní makléř

Dále existují kurzy pořádané profesními organizacemi, jako je např. Asociace realitních kanceláří ČR, která má se vzděláváním v oblasti realit dlouhodobé zkušenosti a její členové mají v této oblasti pravidelné vzdělávání za povinnost.

Existují také vzdělávací programy vytvořené přímo samotnými realitními kancelářemi, které jsou prezentovány obvykle jako nejrůznější „realitní akademie“. Jedná se především o tzv. „franšizové řetězce“, které díky vlastnímu školícímu systému poskytují vzdělávací kurzy zejména pro vlastní realitní zprostředkovatele – taková školení nemají obvykle žádný zákonem stanovený rámec (pokud se nejedná o vzdělávací aktivity akreditované Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy. Vlastní školící systémy pro nové uchazeče o zaměstnání mají obvykle především větší kanceláře. U menších subjektů realitní zprostředkovatelé často absolvují kurzy u externích institucí nebo jsou přiřazeni k již zaběhnutým pracovníkům a po dobu zaučení absolvují veškeré procesy společně.

Systémy ověřování vstupní kvalifikace v některých členských státech EU

V některých členských státech EU jsou v rámci ověřování vstupní kvalifikace, tedy absolvování vstupního školení, rozdílné přístupy, mezi které patří:

- 1) využití systému státního školství
- 2) školení před státem jmenovaným zkušebním orgánem, systém je doplněn:
 - výčtem státních vzdělávacích institucí, nebo
 - systémem certifikace soukromých školících zařízení, nebo je
 - systém vzdělání ponechán na zájemci o školení (pak se zpravidla obrací na vlastní školící kapacity velkých realitních zprostředkovatelů)
- 3) školení prováděná certifikovanou státní institucí s výstupním přezkoušením
- 4) školení prováděná certifikovanými soukromými institucemi s výstupním přezkoušením
- 5) školení prováděná komorou či asociací, která je v právním předpisu výslovně uvedena

Někdy bývá systém vstupního školení doplněn **podmínkou časového testu**, tedy po určitou dobu práce u realitního zprostředkovatele na nižším stupni, než je samostatný makléř (na funkci zvané např. „junior makléř“), např. roční práce pod dohledem zkušeného pracovníka („senior makléře“). V praxi však tento systém nebývá příliš častý (dlouhodobě funguje zejména ve Spojených státech amerických). Některé (obzvláště větší) společnosti mají tento víceúrovňový systém zaveden v rámci svých vlastních interních předpisů.

Ne všechny státy EU, které mají povinnost ověřování vstupní kvalifikace, mají právním předpisem zaveden **systém povinné průběžné kontroly doplňování či rozšiřování vzdělávání**. Daleko častější je tento systém pouze na dobrovolné bázi, kdy kvalifikační podmínky stanovuje komora, asociace nebo konkrétní realitní kancelář.

➤ Kvalifikační požadavky na realitní zprostředkovatele ve vybraných zemích²

Francie		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 70-9 z 2. ledna 1970 upravující podmínky pro provádění činností týkajících se transakcí s nemovitostmi a správou majetku - tzv. „Hoquetův zákon“. • Vyhláška č. 72-678 z 20. července 1972 upravující podmínky provádění zákona č. 70-9 ze dne 2. ledna 1970. 	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vysokoškolským odborným studiem	<ul style="list-style-type: none"> • diplom vydaný státem nebo jménem státu – absolvování minimálně tříletého bakalářského studijního programu v oblasti práva, ekonomie či obchodu na vysoké škole nebo • diplom nebo certifikát potvrzující rovnocennou úroveň, kterým se schvalují (nostrifikují) studia stejné povahy nebo • diplom vyššího technika realitních odborníků nebo • diplom z Ústavu hospodářských a právních studií se specializací na konstrukci budov a bydlení nebo • maturitní zkouškou, diplomem nebo titulem zapsaným v národním adresáři odborných certifikací na úrovni odpovídající bakalářskému studijnímu programu v oblasti práva, ekonomie či obchodu na vysoké škole a minimálně 3 roky praxe v rámci podřízenosti (jako zaměstnanec) v realitní kanceláři
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • 3 roky praxe na plný či částečný úvazek nebo zaměstnanec advokátní kanceláře, bytového družstva nebo advokátní kanceláře, pokud pracoval: <ul style="list-style-type: none"> ○ 4 roky ve vedoucí funkci nebo jako právní zástupce 2. kategorie ○ 10 let jako běžný zaměstnanec
	Kombinací předchozího	
	Vstup firm z členských států	Doklad o 3 letech vysokoškolském vzdělání + 2 roky praxe.
Další požadavky	Realitním zprostředkovatelem se nemůže stát	<ul style="list-style-type: none"> • Osoba odsouzená ve Francii za praní peněz, porušení zákona o hazardu atd. • Osoba odsouzená v zahraničí za obdobných podmínek. • Osoba v úpadku a veřejný činitel.

² Analýza právního stavu v jednotlivých zemích byla provedena v červnu 2013 a uvedené informace jsou s výjimkou Polska platné od tohoto data dodnes, Německo změny připravuje.

		<ul style="list-style-type: none"> • Osoba vyloučená z profesních organizací.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------


Belgie		
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--


Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Královský výnos ze dne 6. září 1993 o ochraně živnostenského oprávnění a výkonu profese (povolání) realitního makléře. • Rámcový zákon o výkonu profese a poskytování služeb ze dne 3. srpna 2007. • Stanovy (pravidla) čekatelské praxe stanovená Institutem realitních makléřů (IPI). • Královská vyhláška ze dne 20. července 2012, kterou se stanoví pravidla pro organizaci a provoz Institutu realitních makléřů • Zákon ze dne 11. ledna 1993 o předcházení zneužití finančního systému k praní peněz a financování terorismu. • Profesní řád. • Etický kodex. • Etické zásady. • Účast v Institutu realitních makléřů „IPI - L’Institut professionnel des agents immobiliers“ je v Belgii povinná. 	
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	Vysokoškolským odborným studiem	<p>Osoba vykonávající živnost realitního zprostředkovatele musí být držitelem odpovídajícího titulu, mezi který patří např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bakalář nebo doktor práv • licence notáře • licence vědy obchodní a ekonomické • stavební, technický nebo průmyslový inženýr • licence na urbanismus a územní plán • udělená akademická hodnost v oboru nemovitostí, výstavby, architektury nebo práva • osvědčení rovnocenné k výše uvedeným titulům vydané Státní porotou • doklad o nabytí odborného vzdělání v jiném členském státě EU pro výkon živnosti realitního makléře
--	---------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • Držitelé titulů uvedených výše jsou osvobozeni od výkonu praxe. Nicméně výkonná komora IPI jim může dle individuálního posouzení uložit buď výkon adaptační praxe na max. dobu 3 let, nebo musí absolvovat ověření odborné způsobilosti, a to v následujících případech: <ul style="list-style-type: none"> - doba požadovaného vzdělání nepřekročila 2 roky - vzdělání žadatele se v podstatě liší od toho, na které se vztahuje kvalifikace výkonu profese požadovaná v Belgii, jejíž znalost je nezbytným předpokladem pro výkon povolání realitního makléře • Žadatelé, kteří nedisponují potřebným stupněm odborného studia, jsou vázání následujícími podmínkami odborné praxe: <ul style="list-style-type: none"> - absolvování praxe uspokojivým způsobem pod dohledem školitele zahrnující 200 dnů samostatné praxe po dobu minimálně 12 měsíců a max. 36 měsíců - absolvování úplného školení organizovaného nebo pořádaného institutem IPI - úspěšné (zdárné) vykonání praktické zkoušky způsobilosti organizované nebo pořádané IPI <p>Podmínky výkonu praxe a jejího hodnocení jsou určeny pravidly IPI, která zároveň vede seznam praktikantů (čekatelů).</p>
----------------------------------------------------	----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Další požadavky	<ul style="list-style-type: none"> • Dodržování etického kodexu a etických zásad. • Dodržování pravidel a předpisů IPI. • Každoroční přezkušování.
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


Polsko		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon ze dne 21. srpna 1997 (účinnost od 1. ledna 1998) <i>o gospodarce nieruchomościami</i> „o správě majetku“. • V roce 2016 provedlo Polsko zpětně částečnou deregulaci této profese. • Profesionální standardy pro realitní zprostředkovatele – odkazuje na ně přímo zákon a jsou vytvořeny ve spolupráci s polskou asociací „Polska Federacja Rynku Nieruchomości“. 	
Obecně	<ul style="list-style-type: none"> • Realitní zprostředkovatelé licencovaní na základě zákona. Licence byla udělována ministrem (pro oblast stavebnictví, bydlení a územní plánování) po splnění kvalifikačních kritérií a složení státní zkoušky. Dnes dochází pouze k registrační povinnosti, zůstala prováděcí norma, které upravuje kvalifikační předpoklady. 	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> • Doklad o odborném vysokoškolském vzdělání, nebo • absolvování postgraduálního studia se zaměřením na oblast obchodování s nemovitostmi.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • povinnost doložit odbornou praxi v oblasti realitního zprostředkování • tato povinnost se nevztahuje na osoby, které ukončily vyšší vzdělávání, a jejich studijní program zahrnoval alespoň základní požadavky na studijní program postgraduálního studia v oboru obchodování s nemovitostmi • profesní zkušenosti se dokládají praxí přímo z realitní kanceláře nebo je lze získat na organizovaných workshopech. Záznamy o školeních vede ve veřejné knize příslušné ministerstvo
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none"> • Plná způsobilost k právním úkonům. • Bezúhonnost – žadatel nesmí být trestán za činy vztahující se k majetku, dokladům, hospodářské trestné činy, padělání peněz apod., daňové trestné činy a další vztahující se k výkonu profese. 	


Německo		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Obchodní zákoník, § 34c „Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2014 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“. • Nařízení o povinnostech zprostředkovatelů, úvěrových makléřů, developerů a stavebního dozoru „Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006) geändert worden ist“. • Zákon upravující zprostředkování bydlení „Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) geändert worden ist“. • Nařízení o odborném vzdělávání realitních makléřů „Verordnung über die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau vom 14. Februar 2006 (BGBl. I S. 398)“. • Podnikat je možné po získání licence od Ministerstva průmyslu a obchodu. • V současné době se připravuje reforma ustanovení, má jít zejména o modernizaci s ohledem na ITT; bude zohledňovat některé požadavky spolkových zemí. 	


Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> • Zákonem není požadován konkrétní stupeň vzdělání ani požadavek na kurz či certifikaci. • Absolvování odborného vzdělávání makléřů je však v Německu značně rozšířené. Speciální a další následné vzdělávání je požadováno v rámci asociace (IVD), která sdružuje zhruba 50% subjektů na trhu. Asociace má nastaveny požadavky na vzdělání žadatelů a odbornost ověřuje prostřednictvím zkoušek. Pro vzdělávání realitních makléřů je speciální tříletý studijní program.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • Bez specifických požadavků.
Další požadavky		<ul style="list-style-type: none"> • Podmínka prokázání spolehlivosti. Za nespolehlivou je považována osoba, která byla v posledních 5 letech před podáním žádosti odsouzena z důvodu trestného činu krádeže, zpronevěry, vydírání, podvodu, praní špinavých peněz, padělání, přijímání kradeného zboží, lichvy a trestnými činy v souvislosti s insolvenčním řízením. • Dále je registrace zamítnuta v případě, kdy má žadatel neuspořádané finanční poměry, obvykle v případě, kdy je na jeho majetek vyhlášen konkurz nebo je takový návrh registrován.

Rakousko		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Živnostenský zákon (Gewerbeordnung - GEWO č. 194/1994 BGBl.). • Makléřský zákon (Maklergesetz - MAKG č. 262/1996 BGBl.). • Nařízení vlády č. 297/1996 BGBl., o pravidlech pro výkon profese realitního makléře (Immobilienmaklerverordnung – IMMV). • Zákon č. 946/1811 JGS, všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB). • Zákon o ochraně spotřebitelů č. 140/1979 BGBl. (Konsumentenschutzgesetz – KSchG). • Spolkový zákon o právních vztazích makléřů a o změnách zákona o ochraně spotřebitele (Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler und über Änderungen des Konsumentenschutzgesetzes, StF: BGBl. Nr. 262/1996). • Nařízení spolkového ministra hospodářství a práce č. 10/2004 Spolkové sbírky, upravující požadavky na vzdělávání realitních makléřů. 	
Obecně	<ul style="list-style-type: none"> • Z hlediska živnostenského zákona je v Rakousku zařazena živnost realitního zprostředkovatele mezi tzv. regulované živnosti, u kterých je vyžadována odborná způsobilost. 	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> • Úspěšné ukončení odborného univerzitního studia nebo studia na vysoké odborné škole + min. 1 rok odborné praxe. • Ekonomické nebo právní vzdělání + 1 rok praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem. • Ukončení odborné vysoké školy + ½ roku odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem. • Ukončení všeobecné vysoké školy + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem. • Ukončení min. 3 leté odborné školy se specifickým zaměřením + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem. • Úspěšné složení maturitní zkoušky v oboru prodeje nemovitostí nebo asistent obchodu + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným


		<p>autorizačním orgánem.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zkoušky jsou v Rakousku vykonávány před Hospodářskou komorou.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • Požadavek odborné praxe od 6 měsíců do 2 let podle dosažené úrovně vzdělání.
Další požadavky		<ul style="list-style-type: none"> • Bezúhonnost. • Plná způsobilost k právním úkonům. • Sjednání zákonného pojištění odpovědnosti.


Irsko		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 40 z roku 2011 – tzv. Property Services (Regulation) Act. 	
Obecně	<ul style="list-style-type: none"> • Realitní činnost v Irsku zahrnuje koupi či prodej nemovitostí, pronájem, správu nemovitostí a aukci majetku (kromě pozemků). Pro každou kategorii se vydává zvláštní licence (po splnění podmínek může být vydána i jednotná licence zastřešující všechny činnosti). Licence se uděluje pro celkem šest kategorií subjektů: společnosti, partneři, živnostníci, nezávislí dodavatelé a jednotliví zaměstnanci. • Poskytování služeb bez licence je přestupkem, za který může být udělena pokuta a až 5 let odnětí svobody. 	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzděláním	<p>Požadavek na minimální akademickou kvalifikaci spočívající v dosažení: minimálně 120 kreditů dle evropského kreditního systému (ECTS) kompatibilního s vyšším vzděláváním a odbornou přípravou, nebo ekvivalentní kvalifikací na úrovni 6-10 dle Národní soustavy kvalifikací Irska, nebo ekvivalentní rámec systému kvalifikací v níže uvedených oborech, přičemž kredity musí být uděleny státem nebo státem uznanými subjekty. Předměty a kredity, které splňují požadavky na kvalifikaci:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oceňování 7,5 kreditu • marketing 30 kreditů • ekonomika 7,5 kreditu • právo 30 kreditů • správa nemovitostí 20 kreditů • stavitelství 7,5 kreditu • obchod 7,5 kreditu <p>V Irsku existuje řada speciálních studijních kurzů v délce 2 – 4 roky (většinou bakalářské obory), které splňují výše uvedené kvalifikační požadavky.</p>
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • Požadavek 3 leté praxe (během posledních 5 let před podáním žádosti).
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none"> • Úhrada licenčního poplatku. • Sjednání pojištění odpovědnosti a příspěvek do kompenzačního fondu. • Vypořádané daňové povinnosti – potvrzení o bezdlužnosti. • Předložení účetní zprávy (kvalifikovaným účetním), ve které je uvedeno jaký má společnost zavedený finanční systém, tak aby byly chráněny finanční prostředky klientů. Kvalifikovaný účetní je členem organizace, která podléhá dohledu Irish Auditing and Accounting Supervisory Authority, a který není a nikdy nebyl jednatelem nebo zaměstnancem žadatele. 	


Dánsko		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 1142 ze dne 28. září 2007 o ochraně spotřebitele. • Zákon č. 1717 ze dne 16. prosince 2010 o oběhu nemovitého majetku. • Usnesení č. 695 ze dne 22. června 2006 o poskytování poradenství při prodeji nemovitého majetku. • Vzhledem k tomu, že cca 95% realitních zprostředkovatelů je v Dánsku sdruženo v rámci asociace, mají významnou roli také vnitřní předpisy asociace – především etický kodex, který musí všichni členové dodržovat. 	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> • Upravuje nařízení ministerstva školství. Požadavek úspěšného absolvování školení realitního makléře na obchodních vysokých školách. Nejčastěji realizováno formou večerních kurzů. Studium trvá 2 roky a poskytuje ho Akademie realitních kanceláří. Od roku 2000 je možnost studovat novou tréninkovou metodou zaměřenou na realitní makléře (pod názvem Finanční ekonom). Toto studium se zaměřuje především na majetkové právo, finanční sektor, obchod s nemovitostmi a základy stavitelství – toto vzdělání musí být však následně doplněno 2 letou praxí v realitní kanceláři.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • Prokázání zaměstnání na plný úvazek v realitní kanceláři po dobu nejméně 2 let s praktickými zkušenostmi se zprostředkováním obchodu s nemovitostmi.
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none"> • Bydliště v Dánsku nebo jiném členském státě EU. • Zletilost a plná způsobilost k právním úkonům. • Nesmí být v platební neschopnosti a nesmí být v úpadku (prohlášený konkurz). • Splnění podmínek záruky. • Bez pochybností, že nebude v budoucnu schopen provozovat činnost řádným způsobem. • Bez veřejných dluhů více než 50.000 DK. • Zaplacení registračního poplatku. 	



Švédsko		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Realitní zákon (Fastighetsmäklarlag 2011:666). • Nařízení k realitnímu zákonu (Fastighetsmäklarförordning 2011:668). • Pravidla pro registraci realitních makléřů (KAMFS 2012:4, FMN 2012:1). 	
Obecně	<ul style="list-style-type: none"> • Realitním makléřem může být pouze fyzická osoba. Všichni realitní makléři se povinně zapisují do tzv. Národní rady realitních makléřů (Fastighetsmäklarnämnden). Pokud makléř nespĺňuje požadavky, není zapsán do registru (splnění požadavků na vzdělání a praxi). 	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> • Požadavek vysokoškolského vzdělání, případně postgraduálního. Vzdělání musí obsahovat minimálně 120 ECTS (European Credit Transfer System) získaného na vyjmenovaných vysokých školách a univerzitách ve Švédsku. ECTS body jsou děleny pro následující oblasti znalostí: <ul style="list-style-type: none"> • civilní právo ve spojení s nemovitostním právem (min. 30 ECTS) • daně (min. 15 ECTS) • ekonomie a obchodní administrativa (min. 15 ECTS) • stavebnictví (min. 15 ECTS)

	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • Realitní makléř musí absolvovat praxi po dobu minimálně 10 týdnů pod dozorem certifikovaného realitního makléře. Praxe může být rozdělena do několika časových období.
Další požadavky		<ul style="list-style-type: none"> • Zletilost a plná svéprávnost. • Nesmí být v úpadku. • Bez zákazu podnikání. • Sjednané pojištění odpovědnosti minimálně ve výši 1 500 000 SEK. • Odborně vyškolení. • Výkon profese poctivým způsobem. • Dodržování zásady etiky.

Norsko		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 53 ze dne 16. června 1989 o realitním podnikání. 	
Obecně	<ul style="list-style-type: none"> • Realitní činnost mohou vykonávat subjekty, které k tomu mají příslušnou licenci – uděluje orgán finančního dohledu (Finanstilsynet). Existují dva typy subjektů: <ul style="list-style-type: none"> - podnikatelské subjekty s licenci od úřadu dohledu - advokáti s norskou advokátní licenci • Existuje několik variant (stupňů) titulů pro výkon realitní činnosti -> realitní makléř -> makléř -> zástupce realitního makléře 	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> • Požadavek kompletního doplňkového vzdělání v souladu s předpisy vydanými ministerstvem financí. • Požadavek na složení makléřské zkoušky.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • Minimálně dvouletá praxe v realitní kanceláři po složení makléřské zkoušky. • U advokátů minimálně dvouletá právnická praxe po získání magisterského titulu v oboru právo.
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none"> • Zletilost a plná svéprávnost. • Schopnost dostát svým závazkům (likvidita). 	

Slovensko		
Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 455/1991 Zz., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) zařazuje činnost „Sprostredkovanie predaja prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ novelou živnostenského zákona č. 279/2001 Zz. s účinností od 01. září 2001 mezi vázané živnosti. 	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> • doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právnického, stavebního nebo architektonického směru
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> • doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 5 let praxe v odboru
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none"> • Zletilost a plná způsobilost k právním úkonům. • Bezúhonnost. 	

Ostatní země		
Velká Británie		<ul style="list-style-type: none"> • Upraveno především zákonem Estate Agents Act z roku 1979, který nastavuje podmínky pro výkon realitní činnosti, dále zákonem „Property Misdescriptions Act 1991 a Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007“. • Realitním zprostředkovatelem se nesmí stát osoba odsouzená za podvod nebo jinou trestnou činnost, osoba odsouzená za porušení některého z ustanovení realitního zákona nebo se dopustila diskriminace.

<p style="text-align: center;">Itálie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Výkon realitní činnosti v Itálii je upraven zákonem „Codice Civil, GU n.79 del 4–4–1942 (občanský zákoník)“. Makléři musí prokázat odbornou způsobilost a musí být držiteli licence. Makléř musí mít uzavřené pojištění odpovědnosti. • Pro získání licence je zapotřebí: <ul style="list-style-type: none"> • středoškolské vzdělání s maturitní zkouškou se specializací na obchod nebo právo • případně musí uchazeči složit zkoušku, která prověří jejich schopnosti a profesní dovednosti • na zkoušku se mohou přihlásit uchazeči, kteří mají již 2 roky praxe nebo se zúčastnili přípravného kurzu • kurz musí trvat nejméně 80 hodin, účastníci musí absolvovat nejméně 70 hodin • Další podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • italské občanství nebo občanství některého ze států EU, způsobilost k právním úkonům, bezúhonnost.
<p style="text-align: center;">Portugalsko</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Regulace zákonem „Decreto-Lei Nº 211/2004 Mediação Imobiliária e Angariação Imobiliária“. • Nutnost získání licence. • Předpoklady pro udělení licence: <ul style="list-style-type: none"> - všichni realitní makléři jsou povinni přijmout právní formu podnikání jako obchodní společnost - žadatelé nesmí mít žádné dluhy vůči orgánům daňové správy a sociálního zabezpečení - jeden ze statutárních orgánů společnosti musí splňovat odbornou způsobilost - společnost bude mít pozitivní čisté jmění - ředitelé a manažeři společnosti musí být osobami s dobrou obchodní pověstí - musí být sjednáno pojištění odpovědnosti
<ul style="list-style-type: none"> • Ve smyslu článku 3 odst. 1, písm. a) směrnice č. 2005/36/EC o uznávání odborných kvalifikací (implementována zákonem č. 189/2008 Sb., kterým se mění zákon 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, a další související zákony je realitní profese regulována dále např. v těchto zemích: Španělsko, Chorvatsko, Kypr, Lucembursko, Maďarsko, Slovinsko, Finsko, Island, Švýcarsko. • Mezi země, které dle této směrnice nemají realitní zprostředkování zařazeno jako tzv. regulovanou profesi (= nejsou požadovány vstupní kvalifikační požadavky), což však zároveň neznamená, že samotný výkon této činnosti nemůže podléhat úpravě dle zvláštního právního předpisu (podmínky pojištění, správy financí apod.), se řadí např.: Bulharsko, Česká republika, Estonsko, Řecko, Litva, Malta, Nizozemsko, Rumunsko, Lichtenštejnsko. 	

Tabulka 3 - Kvalifikační požadavky na realitní zprostředkovatele ve vybraných zemích, Zdroj dat: legislativa jednotlivých zemí

➤ Shrnutí specifík právní úpravy výkonu realitní činnosti v jednotlivých zemích – společné znaky

Z výše uvedeného je patrné, že realitní zprostředkování je v řadě evropských zemí upraveno zvláštními zákony, případně v rámci živnostenského zákona nebo občanského zákoníku. Většina ze sledovaných zemí požaduje splnění určité úrovně odborné způsobilosti. Jsou tedy stanoveny kvalifikační požadavky na realitní zprostředkovatele, a to v podobě stanoveného stupně či druhu vzdělání, složení odborné zkoušky, absolvování či doložení odborné praxe v oboru. Požadavky na odbornou způsobilost zprostředkovatelů jsou v jednotlivých zemích nastaveny rozdílně i s ohledem na to, jaké kompetence jsou jim svěřeny. Dále jsou stanoveny obecné podmínky pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele – např. zletilost, svéprávnost, bezúhonnost, bezdlužnost. Dalším společným znakem je povinnost sjednání pojištění odpovědnosti, finanční záruky či jejich kombinace.

1.2.1.3 Nízká konkurenceschopnost v rámci evropského trhu

Integrace zemí v rámci Evropské unie klade zvýšené nároky na sjednocení podmínek a zachování rovného postavení jednotlivých subjektů na trhu bez ohledu na zemi původu. Obdobná situace je v případě uživatelů služeb a výrobků. V kompetenci státu zůstává vytváření podmínek na trhu, případně odstranění tržních selhání vhodnou formou regulace, kontroly a vymahatelnosti práva.

Znalost silných i slabých stránek na trhu realit a způsob nastavení podmínek srovnatelným způsobem s jinými zeměmi je nejen podmínkou pro vytvoření konkurenceschopného prostředí na českém realitním trhu, ale má také vliv na kvalitu služeb poskytovaných realitními zprostředkovateli. Podmínky vstupu na trh a následné chování subjektů na trhu (dle jasných pravidel) má vliv na základní životní jistoty občanů týkající se jejich majetku, vytváření příznivých podmínek pro podnikatele, tvorbu pracovních míst a následně pozitivní dopady do veřejných financí. Z tohoto pohledu jsou v zahraničí požadavky stanovené závaznými předpisy pro činnost realitních zprostředkovatelů přísnější než v ČR, což může negativně ovlivňovat konkurenceschopnost českých podnikatelských subjektů i mobilitu zaměstnanců na trhu práce. Vzhledem k tomu, že oblast realitního trhu patří z hlediska hospodaření jednotlivých zemí k těm, které zásadním způsobem ovlivňují příjmy veřejných rozpočtů a velmi citlivě reagují na stav ekonomiky na úrovni státu i v globálním měřítku, je nutné posuzovat stávající situaci komplexně a s možnými pozitivními i negativními dopady. S ohledem na množství subjektů podnikajících v oblasti realit v ČR (živnostenských oprávnění na volnou živnost bylo vydáno k 31. prosinci 2017 celkem 2 116 604 a dle statistiky ČSÚ je dle členění NACE evidováno k roku 2017 celkem 14 602 ekonomických subjektů podnikajících v realitách) může mít nastavení podmínek dopad minimálně na výběr daní, zaměstnanost obyvatelstva, a tím i do veřejných zdrojů na straně výdajů.

Obor činnosti „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ je živnost ohlašovací volná, u které není jako podmínka provozování živnosti odborná způsobilost stanovena. Základním předpokladem pro podnikání v této oblasti je především splnění všeobecných podmínek provozování živnosti, kterými jsou plná svéprávnost a bezúhonnost. Právní předpisy ČR nevyžadují žádné požadavky na znalosti realitních zprostředkovatelů. Zároveň nevytváří podmínky pro stanovení nebo kontrolu rozsahu a obsahu služeb realitních zprostředkovatelů. Nabídka služeb realitních zprostředkovatelů převyšuje poptávku, aniž by vytvářela požadovanou a zejména konkurenceschopnou kvalitu na základě podmínek volného trhu.

Realitní trh v České republice je upraven pouze obecnými předpisy (např. občanský zákoník) bez konkrétního popisu práv a povinností zúčastněných stran, bez stanovení minimálního rozsahu poskytovaných služeb. Ty mohou, ale nemusí, být specifikovány ve smlouvách o zprostředkování. Klient tak nemá možnost objektivního srovnání ceny služby a rozsahu služeb, které za danou cenu obdrží.

1.2.2 Nedostatečná ochrana klientů a neúčinný dozor nad realitními zprostředkovateli

1.2.2.1 Chybějící povinnost pojištění

Realitní obchody jsou velmi složitými transakcemi, při kterých může neodborný postup nebo nedbalost způsobit řadu zásadních následků. Realitní zprostředkovatelé jsou z hlediska nového pojetí občanského práva vnímáni jako odborníci, kteří při poskytování svých služeb postupují s odbornou péčí. Pokud tak nepostupují, jsou odpovědní za škodu, případně jinou újmu, kterou svým neodborným postupem klientům

způsobí. V této souvislosti je nutné upozornit, že realitní zprostředkovatel nemusí povinně uzavírat pojištění odpovědnosti; obdobně to platí i pro pojištění proti případnému úpadku.

Řada realitních zprostředkovatelů si je možných problémů, které by mohly vzniknout, vědoma a pojištění (zejména se to týká pojištění odpovědnosti) uzavírá dobrovolně. V ČR jsou dnes povinně pojištění pouze členové Asociace realitních kanceláří České republiky.

V současné době pojištění odpovědnosti běžně nabízí řada pojišťoven. Z profesí, které mají povinnost toto pojištění uzavřít ze zákona, lze uvést např.:

- pojišťovací agent a pojišťovací makléř - zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí), ve znění pozdějších předpisů
- dražebník - zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
- insolvenční správce - zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
- advokát - zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů
- auditor - zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech) ve znění pozdějších předpisů
- architekt - zákon č. 360/1992 Sb., výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů
- autorizovaný inspektor - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- daňový poradce - zákon č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- exekutor - zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- notář - zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
- myslivec - zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů

Ve vybraných evropských zemích se u realitních zprostředkovatelů standardně vyžaduje především pojištění odpovědnosti.

Přehled povinnosti pojištění ve vybraných zemích	
Belgie	<ul style="list-style-type: none">▪ Upravuje Etická směrnice provádějící článek 5 a 32 Etického kodexu.▪ Realitní makléř je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu a profesionální odpovědnosti (odpovědnost za škodu způsobenou při výkonu živnosti); tato povinnost se také vztahuje na právnickou osobu, v jejímž rámci realitní makléř vykonává svou živnost. <p>Pojištění musí pokrýt následující události:</p> <ul style="list-style-type: none">a) odpovědnost za škody - věcná škoda, hmotná škoda, nehmotná škoda způsobená třetím osobám při výkonu živnosti realitního makléře buď jím osobně, nebo jeho zaměstnanci, která zahrnuje:<ul style="list-style-type: none">▪ zanedbání, opomenutí, zpoždění (prodlení), nepřesnosti, omyly právní nebo faktické, nedodržení lhůt, chyby (pochybení) v předávání informací dokladů, peněz a obecně jakákoli chyba▪ ztráta, odcizení, poškození nebo zničení zápisů, dokladů, cenných papírů a dokumentů, klíčů nebo různé mechanismy sloužících k otevírání a zavírání dveří, škody způsobené vodou, ohněm, požárem, výbuchem nebo kouřemb) pojištění pro případ hmotné škody způsobené požárem, výbuchem nebo působením vody na nemovitosti a jejím vybavení, která byla svěřena realitnímu makléři při výkonu jeho činnosti, ke které má pojištěný přístup, za podmínky že jsou přičitatelné chybě či zanedbání při výkonu mandátuc) pojištění pro případ hmotné škody způsobené požárem, výbuchem nebo působením vody, nedostatečnou péčí, nedostatečným zabezpečením nebo zchátralostí na nemovitosti a jejím vybavení, která byla svěřena realitnímu makléři při výkonu jeho

	<p>činnosti, ke které má pojištěný přístup, za podmínky že jsou přičitatelné chybě či zanedbání při výkonu mandátu</p> <p>d) specifické krytí</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ škody způsobené billboardy, reklamními tabulemi a stožáry vlnajek v místech, kde se nacházejí ▪ škody způsobené výtahy a kladkostroji, za které je pojištěný odpovědný ▪ vedlejší práce a činnosti – údržba nemovitostí, chodníků, dvorů, instalace a demontáže zařízení ▪ žaloba dle § 544 belgického občanského zákoníku ▪ důsledky náhodného znečištění, ke kterému dojde v průběhu mandátu <p>e) specifické krytí</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ převod zálohy do rukou prodávajícího nemovitosti, aniž by si realitní makléř v dobré víře opomněl ověřit, zda toto není předmětem předností pohledávky ▪ chybějící nebo nedostatečné pojištění zahrnující riziko požáru, škody vodou, rozbití (poškození) oken, pojištění nemovitosti a výtahů <p>V případě zpronevěry či krádeže zaměstnancem či osobou třetí musí pojištění pokrývat minimálně:</p> <ul style="list-style-type: none"> - náhradu zpeněžitelných hodnot (hotovost, cizí měna, šeky, směnky, převoditelné pohledávky, elektronické platební prostředky, které byly v držení realitního makléře či u něj uschované); vztahuje se na krádež, zpronevěru či podvod spáchané zaměstnancem realitního makléře; vztahuje se rovněž na krádež spáchanou vloupáním a na krádež spáchanou přepadením <p>Pojištěné částky</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.250.000 Euro - „škody na zdraví“ a následné škody nehmotné ▪ 250.000 Euro – hmotné škody a následné škody nehmotné ▪ 250.000 Euro – čistě nehmotná škoda ▪ 30.000 Euro – zpronevěra nebo krádež spáchaná zaměstnancem makléře či třetí osobou ▪ pojištění pro neplacení dluhu – 250 000 Euro pro případ škodní události (živelná pohroma) za pojistné období
<p style="text-align: center;">Francie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Povinné pojištění odpovědnosti. Osoby musí být schopny prokázat kdykoli existenci pojistné smlouvy pokrývající finanční důsledky profesní odpovědnosti pro každý závod, pobočku, filiálku, agenturu nebo kancelář, které mohou vzniknout na základě jejich činnosti. ▪ Vyhláška č. 72-678 z 20. července 1972 stanoví povinné náležitosti pojistné smlouvy a formu dokladu o pojištění, které musí být předloženy prefektovi současně s žádostí o vydání profesního oprávnění (profesní karty) či o jeho prodloužení.
<p style="text-align: center;">Polsko</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realitní makléř podléhá povinnému pojištění občanskoprávní odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s výkonem činností uvedených v článku 180 odst. 1 a 1a. Pokud realitní makléř provádí svou činnost za pomoci dalších osob, které jednájí pod jeho dohledem, jsou předmětem pojištění občanskoprávní odpovědnosti také škody způsobené těmito osobami. ▪ Rozsah a pojistné limity jsou stanoveny vyhláškou Ministerstva financí o povinném pojištění realitních makléřů ze dne 12. října 2010. ▪ Pojistný limit na jednu událost minimálně 25.000 Euro.
<p style="text-align: center;">Německo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Povinnost poskytnout dostatečnou záruku nebo uzavřít příslušné pojištění, za předpokladu, že obchodník přijímá nebo využívá peněžní prostředky klienta. Podrobnosti upraveny vyhláškou Spolkového ministerstva hospodářství – „Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006) geändert worden ist“.

Rakousko	<ul style="list-style-type: none"> ▪ V Rakousku existuje povinnost uzavřít pojištění odpovědnosti, skutečnost uzavření pojistky je nutno doložit k žádosti o vydání živnostenského oprávnění. ▪ Při vykonávání činnosti realitního makléře musí živnostník uzavřít pojištění pro případ škody na majetku poškozeného smluvního partnera ve výši min. 100.000 Euro, bez spoluúčasti více než 5 % (§ 94 odst. 7 GEWO). Při zániku pojištění pro případ škody na majetku zahájí úřad řízení o odebrání živnostenského oprávnění, pokud nebude prokazatelně předložen doklad o nově sjednaném pojištění. V případě nedoložení nové pojistné smlouvy bude nejpozději do dvou měsíců živnostenské oprávnění odebráno. Odvolání proti rozhodnutí o odebrání nemá odkladný účinek. Zahájení řízení o odebrání živnostenského oprávnění bude zaznamenáno v živnostenském rejstříku (94 odst. 10 GEWO).
Irsko	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Povinnost uzavřít pojištění profesní odpovědnosti vztahující se na zaměstnavatele, statutární zástupce a všechny zaměstnance, kteří se podílejí na realitním zprostředkování. ▪ Pojistná částka musí být min. ve výši dvojnásobku ročního obrátu bez DPH předcházejícího fiskálního roku, min. však 500.000 EUR bez limitu počtu událostí v daném roce. ▪ Statutární zástupci nebo zaměstnanci musí předložit potvrzení, že jsou kryti pojištěním zaměstnavatele.
Dánsko	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kromě finanční záruky, jsou všichni realitní makléři povinni mít sjednané pojištění odpovědnosti. V současné době na částku minimálně 2.000.000 DKK. V případě společností s více než 10 zaměstnanci se tato částka navyšuje na 20.000.000 DKK.
Švédsko	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Všichni realitní makléři jsou povinni mít sjednané pojištění odpovědnosti, v současné době minimálně na částku ve výši 1.500.000 SKK.
Norsko	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Všechny osoby vykonávající činnosti realitního zprostředkovatele musí mít pojištění pokrývající odpovědnost za škodu, která může vzniknout díky výkonu činnosti. ▪ Povinné pojištění odpovědnosti je ve výši 30.000.000 NOK, může být sníženo dohodou stran, ale nesmí to být méně než 10.000.000 NOK. Orgán finančního dohledu může rozhodnout, že výše záruky může být v jednotlivých případech i vyšší. Pokud záruka již nespĺňuje požadavky na její výši, musí podnikatel zajistit, aby záruka byla obnovena v souladu s požadavky v rámci jednoho měsíce. Úřad pro finanční dohled v Norsku může stanovit delší nebo kratší lhůtu v jednotlivých případech.
Finsko	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Povinné pojištění odpovědnosti. Klient musí být odškodněn i v případě platební neschopnosti realitního zprostředkovatele. Minimální plnění vůči zajištěnému vkladu klienta musí být 10.000 Euro bez ohledu na počet operací.
Nizozemsko	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realitní makléř je povinen mít pojištění odpovědnosti za případné profesní chyby nebo nedostatečně ověřené či chybné informace, které mají přímý vliv na realitní transakci, a které by realitnímu makléři měly být známé.

Tabulka 4 - Přehled povinnosti pojištění ve vybraných zemích

1.2.2.2 Nedostatečná kontrola nad realitními zprostředkovateli

V rámci stávajícího systému vykonávají kontrolu nad realitními zprostředkovateli především příslušné živnostenské úřady, které sledují, zda a jak jsou plněny povinnosti stanovené živnostenským zákonem.

Dále je prováděna kontrola např. finančními úřady (kompetence na základě § 10 odst. 2 zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů), a to především z hlediska dodržování daňových povinností.

V rámci kontrolních orgánů dále působí např. Státní úřad inspekce práce a jeho oblastní inspektoráty na základě zákona č. 251/2005 Sb., o inspekci práce, ve znění pozdějších předpisů, které se zaměřují na kontrolu a dodržování povinností plynoucích z pracovněprávních předpisů včetně předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.

Kontrolu provádí též Česká obchodní inspekce, která se zaměřuje v souvislosti s realitním zprostředkováním především na ochranu práv spotřebitelů (zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele,

ve znění pozdějších předpisů), kdy se často řeší především otázka používání nekalých obchodních praktik při sjednávání smluv o zprostředkování.

Vzhledem k tomu, že chybí právní předpis, který by upravoval podmínky pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele, neexistuje ani kontrolní orgán, který by měl problematiku realitního zprostředkování přímo v gesci.

1.2.2.3 Přijímání peněžních prostředků do úschovy u realitního zprostředkovatele

V rámci současné praxe realitní zprostředkovatelé vybírají v některých případech od účastníků obchodu (především od kupujících) rezervační poplatky či zálohy na kupní ceny, příp. i samotné doplatky kupní ceny, které jsou složeny na účet realitního zprostředkovatele zajišťujícího zároveň vypořádání těchto peněžních prostředků. Vedle toho existuje možnost složit peněžní prostředky do notářské, advokátní nebo bankovní úschovy (tyto instituty se pro mnoho lidí, především díky mediálním kauzám, staly standardem), avšak poplatky spojené s touto službou většinou nejsou obsaženy v ceně služeb realitního zprostředkovatele a účastník obchodu, který chce této placené službě využít, si jí musí zaplatit. Část realitních zprostředkovatelů nabízí „bezúplatné“ složení peněžních prostředků přímo na svých vlastních bankovních účtech. Někteří klienti však zejména ve snaze ušetřit několik tisíc korun za úplatnou úschovu (u notáře, advokáta, banky) pak volí právě tuto variantu. Realitním zprostředkovatelem vybrané prostředky jsou pak většinou ukládány na jeho běžných provozních účtech, kde se slévají s jeho běžnými provozními penězi. Realitní zprostředkovatel má ke svému bankovnímu účtu plná dispoziční práva a může tedy s těmito prostředky klientů dále nekontrolovatelně nakládat. Častým případem je potom použití prostředků klientů na financování provozních nákladů realitního zprostředkovatele. Komplikace vznikají v okamžiku, kdy se objeví finanční problémy a z nově vybraných záloh či kupních cen se již realitnímu zprostředkovateli nedaří vyplácet závazky vůči klientům, jejichž transakce jsou již dokončeny. Realitní zprostředkovatel se může ocitnout v insolvenčním či exekučním řízení, ve kterém jsou věřitelé uspokojeni buď jen částečně, nebo vůbec. Obdobou této varianty je také cílené „vytunelování“.

Úschova peněz by klientovi měla poskytnout především jistotu v rámci realizace jeho transakce. Dle platné legislativy (občanský zákoník) však může být schovatelem prakticky kdokoli. Specifickou právní úpravu mají pouze notáři dle § 86 a násl. zákona č. 358/1992 Sb., notářského řádu, a dále advokáti – zde však pouze na úrovni stavovského předpisu č. 7/2004, Usnesení představenstva advokátní komory o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem. V obou uvedených případech platí, že peníze složené do takové úschovy musí být (v případě bezhotovostního převodu) uloženy na samostatném, pro tyto účely zřízeném účtu. Tzv. bankovní úschova peněz, která je často klienty považována za jednu z nejbezpečnějších, je pak poskytována např. ve formě dokumentárního akreditivu, jehož úprava je obsažena v § 2690 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, přičemž výstavcem tohoto akreditivu může být ve smyslu § 1 odst. 3 písm. f) a § 2 až 4 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, pouze subjekt, který má příslušnou bankovní licenci. V dotazníkovém šetření, které bylo provedeno v rámci konzultací procesu RIA (viz bod 7. Konzultace a zdroje dat) odpovědělo téměř 69 % z celkového počtu 1052 respondentů (z řad veřejnosti), že všechny výše uvedené typy úschovy (notářská, advokátní, bankovní) peněžních prostředků považují za bezpečné. Oproti tomu pouze 1 % považovalo za bezpečnou úschovu peněz na účtu u realitního zprostředkovatele. Z uvedeného je tedy možné dovodit, že lidé jsou si rizika případné úschovy peněz na účtu samotného realitního zprostředkovatele dobře vědomi, přesto tento riskantní krok v některých ojedinělých případech podstupují, především z již výše uvedených důvodů.

Předkladatel zákona uvažoval v rámci věcného záměru zákona o úpravě úschovy peněz realitním zprostředkovatelem přímo v zákoně tak, že by de facto vycházel ze zákonné úpravy notářské úschovy. Na základě připomínek obsažených především ve stanovisku Legislativní rady vlády k návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování č.j. 650/15 ze dne 10. prosince 2015 však tento záměr přehodnotil. Předkladatel dospěl k závěru, že zákonná úprava přijímání peněžních prostředků klientů do úschovy u realitního zprostředkovatele by byla koncepčně složitá a musela by být v zákoně definována jako speciální smluvní typ (např. Smlouva o úschově peněz u realitního zprostředkovatele), a to především z toho důvodu, že navrhovaná zákonná úprava speciálního typu zprostředkovatelské smlouvy neobsahuje (a ani nemůže obsahovat) závazek z plnění z uzavřené (tj. zprostředkované) smlouvy. V tomto ohledu

také musela být vzata do úvahy aktuální praxe realitních zprostředkovatelů, kteří ve většině případů v jeden okamžik zastupují obě zúčastněné strany zprostředkované transakce, a tudíž se nacházejí ve střetu zájmů, který je však z hlediska poskytovatele peněžní úschovy nežádoucí. A dále, i při nastavení podmínky zřídit pro příjem takové peněžní úschovy oddělený účet, by nebylo možné zajistit, aby k takovému účtu měl realitní zprostředkovatel zásadním způsobem omezena dispoziční práva, nebylo by proto možné v každém jednotlivém případě peněžní prostředky klienta ochránit (např. před zpronevěrou). Notáři, advokáti i banky jsou striktně zákonem regulované subjekty a jsou jim pro tyto činnosti také stanoveny přísné kontrolní mechanismy, které by nebylo možno pro realitní zprostředkovatele navrhovanou zákonnou úpravou nastavit ani kontrolovat. Na základě všech uvedených skutečností tedy předkladatel zvážil možnosti řešení v této oblasti a rozhodl se ji ponechat bez speciální zákonné úpravy, která by v případě, že by nebyla zcela precizně definována (nastavení podrobných pravidel pro úschovy, stanovení dalších přísnějších požadavků na realitní zprostředkovatele, kteří by tuto službu poskytovali, případně vyšší rozsah pojištění apod.) mohla v praxi být pro klienty spíše ke škodě. Služba je v současné době poskytována i využívána spíše okrajovou částí subjektů, její zákonnou úpravou by mohlo pravděpodobně dojít k rozvoji opačného trendu, který není cílem navrhované právní úpravy a je dle názoru předkladatele nežádoucí. Předkladatel má za to, že pro úschovu peněžních prostředků klientů realitního zprostředkovatele je bezpečnější využít již existujících poskytovatelů úschov (banka, notář, advokát).

1.2.3 Chybějící definice realitního zprostředkování

Podle současné definice realitní činnosti tak, jak je upravena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, se jí rozumí:

„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor“.

Prodej nemovitostí a případně též nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje se týká především činnosti developerů. Pro realitní zprostředkovatele je důležitá zejména druhá polovina definice, která vymezuje obsahovou náplň jejich činnosti. Definice blíže specifikuje předmět realitního zprostředkování, avšak co je samotnou podstatou tohoto zprostředkování již nikde není blíže vymezeno.

Záleží tak především na samotných klientech, jaké služby si s realitním zprostředkovatelem dohodnou. Tyto služby bývají obsaženy především ve smlouvě o zprostředkování, kterou klient s realitním zprostředkovatelem uzavírá. Jde sice o pojmenovaný typ smlouvy (§ 2445 občanského zákoníku), ale nikoli specificky přizpůsobený realitnímu zprostředkování, není vyžadována ani její písemná forma.

Klienti často odmítají s realitními zprostředkovateli podepisovat jakékoliv smlouvy. Pokud podepíší, rozsah služeb je často vymezen pouze velmi obecně (návrhy smluv obvykle zpracovává sám realitní zprostředkovatel, který v mnoha případech smlouvu koncipuje především ve svůj prospěch). Klienti pak mají následně problémy s reklamací poskytovaných (či spíše neposkytnutých) služeb.

V této souvislosti např. Asociace realitních kanceláří představila obecný přehled určitého minima služeb, které by měl realitní zprostředkovatel svému klientovi poskytnout – **platí však pouze pro subjekty, které jsou členy ARK ČR.**

Realitní kancelář je v rámci sjednané provize u tzv. „exkluzivních zakázek“ připravena a schopna při zprostředkování prodeje zajistit:³

1. Nábor zakázky
 - vstupní prohlídka nemovitosti
 - sepsání zprostředkovatelské smlouvy
 - posouzení reálné tržní ceny

³ Asociace realitních kanceláří České republiky. *Rozsah služeb realitní kanceláře - člena ARK ČR* [online], [12. 11. 2007] [cit. 2. 2. 2015]. Dostupné z WWW: http://www.arkcr.cz/?c_id=325.

- převzetí podkladů potřebných k prodeji od klienta
2. Příprava zakázky
- prověření podkladů předaných klientem z běžně dostupných zdrojů
 - zpracování textových a grafických výstupů (exposé, podklady pro inzerce)
3. Realizace zakázky
- nabídka nemovitosti
 - organizace prohlídek nemovitosti
 - průběžná komunikace s klientem
 - blokace nabídky nemovitosti
 - příprava podkladů pro kupní smlouvu nebo smlouvu jí obdobnou
 - asistence u kupní smlouvy nebo smlouvy jí obdobné sepsané k takovému úkonu oprávněnou osobou
 - vypořádání kupní ceny, je-li tak sjednáno
 - doručování smluv na katastrální úřad, je-li tak sjednáno

Služby nabízené v rámci realitního zprostředkování

Realitní zprostředkovatelé v dnešním těžkém konkurenčním prostředí doslova bojují o každého klienta. Jedním z „taháků“, kterými se realitní zprostředkovatelé prezentují, je mj. i nabídka tzv. „komplexních služeb“. Klientovi je nabídnuto, že se v souvislosti s realitní transakcí nebude muset prakticky o nic starat a vše zařídí realitní zprostředkovatel v rámci své provize. Řada klientů se však v praxi těchto komplexních služeb vůbec nedočká, a to zejména v případech, kdy je smlouva o zprostředkování uzavřena pouze ústní formou.

V mnoha případech se stává, že klient svěří svou nemovitou věc k prodeji realitnímu zprostředkovateli, který jej naláká na komplexní služby. Až při realizaci obchodu klient postupně zjišťuje, jaké služby pro něj realitní kancelář v rámci sjednané provize vůbec nezajistí. Iluze bezstarostného a rychlého prodeje se tak může změnit v opakované návštěvy katastrálního, finančního úřadu, notáře, odhadce, banky, poskytovatelů energií a služeb, příp. dalších subjektů.

Pokud má realitní zprostředkovatel živnostenské oprávnění pouze na realitní činnost, tak v rámci výkonu této podnikatelské činnosti nesmí vykonávat činnosti, které zasahují do jinak upravených živností, např.:

- oceňování majetku (vázaná živnost)

nebo tyto činnosti zasahují do zákonů upravujících určité profese např.:

- poskytování právních služeb - zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
- daňové poradenství - zákon č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zprostředkování pojištění - zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí), ve znění pozdějších předpisů
- znalecká činnost - zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

Běžnou praxí dnes je, že realitní zprostředkovatelé inzerují nabídku svých služeb v takovém rozsahu, který přesahuje obsahovou náplň tohoto předmětu podnikání. Řada těchto služeb je klientům prezentována jako určitý bonus, který pro ně zprostředkovatel realizuje zdarma (tedy mimo zprostředkovatelskou provizi).

V mnoha případech realitní zprostředkovatelé přímo prezentují, že veškeré služby jsou již obsaženy ve zprostředkovatelské provizi, a to včetně právních služeb, které jsou ve výsledku zajišťovány přímo pracovníky realitní kanceláře.

Právě poskytování právních služeb přímo realitním zprostředkovatelem patří mezi nejvýznamnější problémy v této oblasti. V rámci dotazníkového šetření, které se uskutečnilo ve 3. čtvrtletí 2013 mezi více než dvěma stovkami realitních kanceláří, bylo zjištěno, že pouze 50,5 % realitních kanceláří zajišťuje pro klienty právní servis prostřednictvím spolupracující advokátní kanceláře, případně notáře. Zbýlých 49,5 %

oslovených kancelářích zajišťuje pro klienty právní servis s využitím vlastních kapacit (zaměstnanci, spolupracující fyzické osoby) – často se jedná o osoby, které ani nemají právní vzdělání.

Ministerstvo pro místní rozvoj v této souvislosti požádalo Českou advokátní komoru o stanovisko k problematice uzavírání smluv spojených s nakládáním s nemovitými věcmi prostřednictvím realitní kanceláře. Ve stanovisku České advokátní komory ze dne 25. 10. 2013 je uvedeno:

„Předně je třeba uvést, že realitním kancelářím vůbec nepřísluší připravovat pro své klienty kupní a jiné smlouvy. Sepisování smluv jako právních listin je typickou právní službou. Právní služby definuje § 1 odst. 2 zákona č. 87/1995 Sb., o advokacii. Kdo je oprávněn poskytovat v České republice právní služby, stanoví § 2 téhož zákona ve svých odstavcích 1 a 2. Ze strany realitních kancelářích se jedná o neoprávněné podnikání, což hraničí s trestnou činností. Realitní kanceláře v tomto směru nezřídka argumentují tím, že smlouvy nesepisují za úplatu, nýbrž zdarma, to ale není pravda, neboť tuto službu poskytují v souvislosti se zprostředkováním prodeje, který je honorován. Na druhé straně je pravda, že některé realitní kanceláře využívají služeb advokátů, což je pak v pořádku.“

1.2.4 Nedůvěra v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů

Mediální kauzy z posledních let, osobní špatné zkušenosti klientů, ale i ty sdílené od lidí z blízkého okolí či na internetu mají za následek, že důvěra lidí v realitní zprostředkovatele obecně klesá. Velká část klientů vychází z již zažitých předsudků, že zájmem realitního zprostředkovatele je především inkasovat vysokou provizi od klienta, přičemž kvalita poskytovaných služeb a spokojenost klienta je až na okraji jejich zájmu. Realitní zprostředkovatel je v očích veřejnosti vnímán spíše negativně a v hodnotících žebříčcích pracovních profesí se pohybuje vesměs na méně lichotivých pozicích.

Nízká důvěra se na realitním trhu projevuje především v následujících oblastech:

- dle odhadů se téměř polovina všech realitních transakcí na trhu uskuteční mimo realitní zprostředkovatele. Dle výsledků průzkumu společnosti MindBridge Consulting, a.s., který si nechala zpracovat síť realitních kancelářích RE/MAX v roce 2012, je podíl realitních zprostředkovatelů na celkovém objemu uskutečněných realitních transakcí ve výši 52%. Dle názorů některých odborníků prezentovaných na Realitním kongresu 2014 je tento podíl ještě výrazně nižší (kolem 40 %). V západní Evropě se tento podíl pohybuje okolo 70%, v některých zemích, jako je Švédsko, Irsko nebo Kypr, je tento podíl dokonce okolo 90%. Vysoký podíl účasti realitních zprostředkovatelů na transakcích lze u srovnávaných zemí odůvodnit zejména vysokou profesionalitou realitních zprostředkovatelů v dané zemi. Realitní zprostředkovatelé jsou v zahraničí obvykle vnímáni jako specialisté, na které se lidé mohou s důvěrou obrátit. V zahraničí je zcela samozřejmé obrátit se při prodeji nemovitého majetku na realitního zprostředkovatele, stejně jako v případě zdravotních problémů je běžné se s důvěrou obrátit na lékaře
- pro realitní zprostředkovatele je stále těžší navázat s klientem smluvní vztah, na jehož základě budou dohodnuta pravidla pro zprostředkování celé transakce. Velká část nemovitých věcí v realitních nabídkách není z tohoto důvodu vůbec smluvně zajištěna
- nedůvěry klientů se snaží využít další podnikatelské subjekty, které svůj příjem negenerují na základě provize za zprostředkování, ale především díky nabídce přidružených služeb (právní služby, hypoteční financování, pojištění, stěhování apod.). Takto vzniklo několik společností, jejichž nabídku služeb lze nalézt např. na webových stránkách www.bezrealitky.cz, www.vlastnici.cz
- mnozí klienti (znalí českých podmínek) často využívají realitní zprostředkovatele pouze pro zajištění bezplatné realitní inzerce. Téměř všechny realitní portály s vyšší návštěvností mají totiž inzerci zpoplatněnou. Zájemce souhlasí s inzercí nemovité věci prostřednictvím realitního zprostředkovatele (avšak bez podpisu zprostředkovatelské smlouvy) a v momentě, kdy se uskuteční prohlídka s konkrétním zájemcem, se s ním klient domluví přímo mimo realitního zprostředkovatele
- tržby realitních kancelářích v posledních letech opakovaně klesají. Dle informací z Českého statistického úřadu klesly meziročně sezóně neočištěné tržby realitních kancelářích v roce 2010 o 11,5 %, v roce 2011 o 7,0 %, v roce 2012 o 5,1 % a v roce 2013 o 7,6 %. V roce 2014 pak ČSÚ zaznamenal mírný nárůst, a sice o 1,2 %.

Spotřebitelé se často se svými problémy v souvislosti s realitními obchody obracují také na spotřebitelské spolky. V rámci analýzy byly osloveny spotřebitelské spolky Spotřebitel.net a Sdružení obrany spotřebitelů se žádostí o informace týkající se dotazů spotřebitelů v souvislosti s realitními obchody. Dotazů tohoto typu jsou řádově desítky měsíčně za každé sdružení.

Nejčastější dotazy směřují především na:

- reference na konkrétního realitního zprostředkovatele, na co si dát pozor při spolupráci. Zhruba $\frac{3}{4}$ dotazů je preventivního charakteru, tyto dotazy jsou nejčastější u klientů, kteří se snaží svou nemovitou věc prodat sami a kontaktují je realitní zprostředkovatelé nabízející spolupráci
- výše provize – zdali je adekvátní
- exkluzivní doložky ve zprostředkovatelských smlouvách
- reklamace práce realitního zprostředkovatele (neodvedl svou práci, nevrátil provizi apod.)
- nevracení rezervace či kauce
- úpadek realitního zprostředkovatele

Klienti realitních zprostředkovatelů v dnešní době internetu také stále častěji sdílí své zkušenosti na serverech, které se na tuto problematiku zaměřují. Vznikají i nové iniciativy, které sdružují poškozené klienty konkrétních realitních kanceláří, např. servery: www.stop-prolux.webnode.cz a www.stop-top.eu, kde pak klienti společně koordinují obranu proti nekalým praktikám realitních zprostředkovatelů.

Obecně platí, že pozitivní zkušenosti se přenášejí dále mnohem hůře než ty negativní. Z internetových stránek, diskuzí a blogů je patrné, že zhruba na jednu pozitivní referenci na realitního zprostředkovatele je dalších cca 50 negativních.

Realitní služby zaměřené na kupující nemovitých věcí

Současné situace na realitním trhu využili někteří realitní zprostředkovatelé, kteří přišli s odlišnou koncepcí poskytování realitních služeb. Své podnikání založili na poskytování služeb kupujícím nemovitých věcí, kteří se v rámci realizace transakce dostali do kontaktu s prodávajícím zastoupeným realitním zprostředkovatelem. Snaží se tak o vytvoření prostředí, kde jak kupující, tak i prodávající nemovité věci mají svého vlastního realitního zprostředkovatele. Je totiž více než obvyklé, že jeden realitní zprostředkovatel zastupuje v podstatě obě strany, jak prodávajícího, tak posléze kupujícího. V případě, kdy realitní zprostředkovatel zastupuje obě smluvní strany transakce zároveň, je velmi časté, že dostatečně nehájí zájmy všech zúčastněných (ty jdou velmi často proti sobě – např. ve vztahu ke kupní ceně). V praxi je tak obvykle jedna strana znevýhodněna; většinou ta, pro kterou realitní zprostředkovatel primárně nepracuje, která mu nezadala zakázku, nicméně provizi za poskytnuté služby zpravidla inkasuje právě od této "znevýhodněné" strany, případně od obou smluvních stran zároveň, což mnohdy smluvní strany ani neví, neboť je o tom realitním zprostředkovatel neinformuje.

Realitní zprostředkovatelé v pozici zástupců kupujících tedy vstupují do obchodu jako zprostředkovatelé služeb kupujícímu nemovité věci, vyjednávají za něj se stranou prodávající o všech podmínkách obchodu, snaží se ho ochránit před nekalými praktikami a veřejně deklarují, že tímto jednáním chtějí napravit chování a praktiky některých realitních zprostředkovatelů. To dokazuje i v roce 2014 nově vzniklá Asociace zástupců kupujících nemovitostí („AZKN“), jejímiž členy jsou aktuálně tři společnosti zabývající se touto činností. Služby, které tito „poradci“ nabízejí, zahrnují převážně:

- vyhledání nemovité věci klientovi nebo konzultace k nemovité věci, kterou si už klient vybral
- doprovod klienta na prohlídky nemovité věci
- vyjednávání podmínek se stranou prodávající (např. cena, termíny),
- zprostředkování technického posouzení nemovité věci (případně inspekce)
- zprostředkování právního servisu (zajištění nebo kontrola smluv, na základě kterých se převádí vlastnické právo k nemovité věci)
- zajištění provedení zápisu do katastru nemovitostí
- asistence u předání nemovité věci
- zprostředkování financování (např. formou hypotečního úvěru)

Dle dostupných informací si oblibu klientů získávají především díky technickým posouzením nemovitých věcí (či inspekci) a vyjednáním nižší kupní ceny nemovité věci. Odměnu si tyto zprostředkovatelé účtují buď za individuální služby, nebo jako odměnu z částky, kterou klientovi svým vyjednáváním ušetří.

1.3 Popis existujícího právního stavu v dané oblasti

1.3.1 Historie právní úpravy realitní činnosti

Právní úprava realitní činnosti má na našem území relativně dlouhou historii. Pro účely tohoto návrhu zákona je v této části krátce shrnutý vývoj za několik posledních desetiletí. Časovým rámcem je období od vzniku Československé republiky v roce 1918 až po současnost (tedy do roku 2016).

Československá legislativa přirozeným způsobem navazovala na rakousko-uherské normy, které často dílčím způsobem novelizovala. Mezi tyto právní normy patřil např. živnostenský řád, který byl vydán císařským patentem č. 227/1859 ř. z. (účinnost od 1. ledna 1860 do 1. ledna 1966).

Až **roku 1925** nabyt v Československu účinnosti zákon č. **203/1925 Sb.**, kterým se některé obory soukromého sprostředkování prohlašují za **živnost koncesovanou** ve smyslu živnostenského řádu (zákona). Díky tomuto zákonu byla i činnost soukromého sprostředkování koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících považována za živnost koncesovanou dle živnostenského řádu. Kromě samotné definice realitní činnosti (jako koncesované živnosti) upravoval tento zákon také podmínky pro získání koncese. V § 1 zákona č. 203/1925 Sb. je uvedeno:

„§ 1

(1) Po živnostensku provozované soukromé sprostředkování:

- koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících,
- koupě, prodeje a směny podniků výrobních a obchodních,
- nájemních a pachtovních poměrů,
- úvěrů hypotekárního i osobního

jest živností koncesovanou a podléhá ustanovením živnostenského řádu (zákona).

(2) K nastoupení této živnosti vyžaduje se kromě všeobecných podmínek, předepsaných pro veškeré živnosti, spolehlivost se zřetelem k této živnosti a průkaz dostatečného všeobecného vzdělání jakož i odborné způsobilosti“.

Všeobecné podmínky k provozování této živnosti byly definovány v § 2 až 10 živnostenského řádu. Zjednodušeně řečeno mezi ně patřily především svéprávnost a trestní bezúhonnost.

Zákon č. 203/1925 Sb. také řešil otázku profesní způsobilosti, kdy v § 5 stanovil, že: „vláda nařízením vydá podrobnější ustanovení o všeobecném vzdělání a odborné způsobilosti žadatelů o koncesi“.

Vládní nařízení o úpravě některých oborů soukromého sprostředkování jakožto živností koncesovaných bylo vydáno dne 14. května 1926 pod číslem 71/1926 Sb. (účinnost od 20. května 1926).

Toto vládní nařízení již konkrétně řeší požadavky odborné způsobilosti žadatele o koncesi v oblasti realitní činnosti, viz následující citace § 1:

„§ 1

(1) Žadatelé za koncesi ku provozování živností soukromého sprostředkování ve smyslu § 1 zák. č. 203/1925 Sb. z. a n. musí podati průkaz dostatečného všeobecného vzdělání a průkaz o odborné způsobilosti.

(2) Průkaz dostatečného všeobecného vzdělání podává žadatel aspoň vysvědčením, že s úspěchem vychodil poslední třídu školy občanské (měšťanské).

(3) Odbornou způsobilost jest prokázati vysvědčeními o nejméně pětiletém zaměstnání v podniku úředně povoleném k soukromému sprostředkování ve smyslu zák. č. 203/1925 Sb. z. a n., včítajíc v to i podniky k soukromému sprostředkování úředně povolené dle dřívějších předpisů, nebo vysvědčeními o nejméně

sedmileté činnosti v jiném podniku, umožňujícím žadateli nabytí odborných vědomostí a zkušeností k řádnému výkonu toho kterého oprávnění vytčeného v § 1 zák. č. 203/1925 Sb. z. a n.“.

Kromě splnění všeobecných podmínek potřebných pro získání živnostenského oprávnění byly v této době nastaveny také jasné požadavky na žadatele o koncesi v podobě dosaženého vzdělání (ukončená občanská či měšťanská škola) a délce praxe 5 nebo 7 let v oboru.

Zákon č. 203/1925 Sb., kterým se některé obory soukromého zprostředkování prohlašují za živnost koncesovanou ve smyslu živnostenského řádu (zákona), byl zrušen zákonem č. 65/1965 Sb., zákoník práce, jehož účinnost nastala 1. ledna 1966.

Nově vznikající právní rámec v 90. letech měl historicky na co navazovat, což se však nestalo a v oblasti realitního podnikání byla přijata mnohem liberálnější úprava.

1.3.2 Současná právní úprava

V současné době neexistuje právní předpis, který by přímo upravoval výkon realitní činnosti. 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“ zařazena v příloze č. 4 živnostenského zákona mezi 79 oborů činností živnosti volné pod č. 58 jako „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 dle tohoto 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 žádném jiném zákoně.

Obsahová náplň živnosti „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ je uvedena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů.

V něm je vymezena jako:

„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovnícká činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně.

Obsahem činnosti není krátkodobé ubytování osob v ubytovacích zařízeních, v rodinných domech, bytových domech a stavebách pro rodinnou rekreaci. Obsahem činnosti dále není čištění exteriérů budov vodní párou, pískem a podobně, opravy a údržba nemovitostí vyžadující řemeslnou zručnost nebo zvláštní odbornou kvalifikaci (například opravy výtahů, zednické, obkladačské, pokrývačské, instalatérské, elektroinstalatérské práce, chemické čištění koberců a textilií)“.

1.3.2.1 Nedostatečné či nevyhovující parametry současné právní úpravy

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

- klient není dostatečně chráněn, nemá např. možnost ověřit si, zda jedná s osobou odborně způsobilou. Vzhledem k absenci povinného pojištění odpovědnosti 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 realitní transakce dojde či nikoliv. K tomu 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 a určitými osobními předpoklady. Současná právní úprava však žádné parametry profesní odbornosti a osobní způsobilosti nenastavuje, což významně přispívá k tomu, že se mezi realitními zprostředkovateli vyskytuje velký počet neodborníků
- samotné realitní zprostředkování není jasně definováno.

1.3.2.2 Přehled právních předpisů, k nimž se návrh zákona váže

Obecně má realitní zprostředkování vazbu zejména na následující právní předpisy:

- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a ostatních ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon 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
- zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 258/2003 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů

Výše uvedené předpisy mají pouze obecnou vazbu na samotný výkon této činnosti. Žádný z nich komplexně ani dílčím způsobem neupravuje oblast vztahů v rámci realitního zprostředkování. Záměrem navrhované právní úpravy je tedy upravit tuto oblast vztahů a nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti - především s cílem posílit ochranu spotřebitelů.

Oblast vztahů, která je předmětem právní úpravy:

- a) některé podmínky pro poskytování realitního zprostředkování,
- b) některá práva a povinnosti realitních zprostředkovatelů, odborně způsobilých osoba zájemců o realitní zprostředkování,
- c) smlouva o realitním zprostředkování,
- d) vydávání osvědčení o odborné způsobilosti,
- e) dozor nad dodržováním povinností stanovených zákonem.

1.3.2.3 Zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů

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. Ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů současná právní úprava nijak nerozlišuje mezi oběma pohlavími. Provozovat činnost realitního zprostředkovatele může dnes prakticky kdokoliv, kdo splní všeobecné podmínky podle živnostenského zákona. Těmi jsou:

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

1.3.2.4 Zdůvodnění navrhované právní úpravy v jejím celku

Nezbytnost přijetí navrhované právní úpravy vychází především ze záměru řešit problémy definované v části 1.2 této zprávy, přičemž hlavním motivem 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 jsou např. pojišťovací zprostředkovatelé nebo zprostředkovatelé spotřebitelských úvěrů mají zákonem nastaveny přísné podmínky, za kterých mohou tuto činnost provozovat. Realitní zprostředkování je přitom z hlediska možných dopadů na spotřebitele v mnoha ohledech mnohem rizikovější činností než výše uvedené profese a přesto nepodléhá žádné speciální právní úpravě. Realitní obchody jsou zpravidla velmi složité a úspěšné dokončení každé transakce, která je s ohledem na charakter nemovitých věcí pokaždé jedinečná, vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí, kterou však dnes podstatná část realitních zprostředkovatelů nedisponuje. V konečném důsledku vede tento stav k neustále se opakujícím problémům, které mají velmi často pro klienty zásadní důsledky. V některých případech klienti vinnou realitního zprostředkovatele přijdou o nemovitosti i o výnos z jejího prodeje. Nízká odborná způsobilost realitních zprostředkovatelů, chybějící povinnost pojištění a úprava vzájemných vztahů mezi realitním zprostředkovatelem a jeho klienty pouze na základě obecných předpisů (bez zohlednění specifik tohoto oboru podnikání) vedou k velmi nízké důvěře v realitní zprostředkovatele, což se v konečném důsledku projevuje v poklesu tržeb realitních zprostředkovatelů a snižování počtu realitních transakcí realizovaných za jejich účasti.

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

- kultivace podmínek pro poskytování realitního zprostředkování v ČR, 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.

1.4 Identifikace dotčených subjektů

Vzhledem k obsahu navrhovaného zákona se nová právní úprava dotkne především všech subjektů, které jsou realitními zprostředkovateli podle stávajících právních předpisů, a subjektů, které budou chtít tuto činnost v budoucnu vykonávat na základě nového zákona. Dopady na tyto subjekty budou přímé z hlediska nutnosti dodržovat nová pravidla. Mezi nepřímé dopady lze uvést např. zvýšení důvěry v realitní zprostředkovatele, což se pravděpodobně projeví v nárůstu počtu zprostředkovaných obchodů, tudíž i tržeb a v konečném důsledku ve vyšším výběru daní (pozitivní dopad na státní rozpočet).

Dotčené subjekty lze rozdělit do několika základních skupin:

- realitní zprostředkovatelé, tzn. realitní kanceláře, realitní makléři a jejich zaměstnanci (přibližně 3 000 právnických osob a 15 000 fyzických osob)
- klienti realitních zprostředkovatelů - prodávající, kupující, pronajímatelé, nájemci, podnájemci, developeři, případně další subjekty využívající služby realitních zprostředkovatelů
- Ministerstvo pro místní rozvoj (autorizující orgán)
- Ministerstvo financí (správce státního rozpočtu)
- obecní živnostenské úřady (dozorový orgán)
- vzdělávací instituce, profesní organizace a sdružení (z hlediska ověřování kvalifikace)
- pojišťovny poskytující pojištění odpovědnosti.

1.5 Popis cílového stavu

Realitní zprostředkování je mimo jiné činností, při které dochází k nakládání s nemovitými věcmi zpravidla v řádech milionů korun. Tato činnost tedy vyžaduje nejen vysoké odborné znalosti a určité zkušenosti podložené praxí, ale také vysokou míru osobní zodpovědnosti. Tomu však vůbec neodpovídá současně platná právní úprava, kdy není tato činnost upravena zvláštním právním předpisem. Vykonávat činnost realitního zprostředkovatele dle současné právní úpravy může každá osoba, která splní všeobecné podmínky pro provozování živnosti stanovené v § 6 odst. 1, zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), a netrvají u ní překážky provozování živnosti. S výjimkou podmínek stanovených živnostenským zákonem není činnost realitního zprostředkování upravena žádnými zvláštními zákony.

Potřebnost nové právní úpravy pro oblast realitního zprostředkování podtrhuje také skutečnost, že realitní obchody - tak jako ve všech vyspělých ekonomikách - tvoří svým podílem významnou součást národní ekonomiky.

V neposlední řadě je přijetí této nové právní úpravy posilujícím prvkem ochrany ve vztahu realitního zprostředkovatele a spotřebitele. Právě v rámci ochrany ekonomických zájmů spotřebitelů byla formulována priorita obsažená ve vládou schváleném materiálu Priority spotřebitelské politiky na roky 2015 až 2020, která si dává za cíl vznik příslušné legislativy nastavující pravidla pro výkon činnosti realitních zprostředkovatelů.

Hlavním cílem navrhované úpravy je tedy především:

- ✓ stanovení požadavků na odbornou způsobilost realitních zprostředkovatelů,
- ✓ stanovení povinnosti realitního zprostředkovatele vykonávat realitní zprostředkování jen odborně způsobilými osobami,
- ✓ stanovení povinného pojištění odpovědnosti realitních zprostředkovatelů,
- ✓ výkon dozoru nad dodržováním povinností stanovených v zákoně.

Kvantifikovatelné indikátory, kterými je charakterizován cílový stav:

- ✓ 90% realitních zprostředkovatelů (podnikatelů), u kterých bude provedena živnostenská kontrola, bude vykonávat realitní zprostředkování jen odborně způsobilými osobami,
- ✓ 90 % realitních zprostředkovatelů (podnikatelů), u kterých bude provedena živnostenská kontrola, bude řádně vést evidenci odborně způsobilých osob, které pro něj vykonávají realitní zprostředkování,
- ✓ 90% realitních zprostředkovatelů (podnikatelů), u kterých bude provedena živnostenská kontrola, bude mít uzavřeno pojištění odpovědnosti v souvislosti s výkonem realitního zprostředkování.

1.6 Zhodnocení rizika

Zachování současného neuspokojivého stavu, který lze charakterizovat zejména chybějícími pravidly pro realitní zprostředkovatele, bude nadále znamenat zejména:

1. rostoucí počet případů poškozených klientů v důsledku nesprávného a neodborného postupu realitního zprostředkovatele
2. rostoucí nedůvěru klientů v realitní zprostředkovatele (sdílení špatných zkušeností mezi klienty, mediální kauzy)
3. klesající počet klientů využívajících služeb realitních zprostředkovatelů (většina realitních transakcí bez účasti zprostředkovatele), klesající objem transakcí a tedy i zisků realitních zprostředkovatelů s negativním dopadem na příjmy státního rozpočtu

4. realitní zprostředkování nebude chápáno jako profesionální, seriózní a žádaná služba tak, jak je tomu v zahraničí.

Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že neřešení problémů v oblasti realitního zprostředkování, tedy zejména chybějící jednotná a komplexní právní úprava, představuje výrazné riziko.

2. Návrh variant řešení

Na základě analýzy právního i skutkového stavu, v souladu se stanovenými cíli, byly navrženy varianty věcného a právního řešení.

Celkem bylo uvažováno o níže uvedených variantách:

Varianta 0: zachování současného stavu

Varianta 1: úprava stávajících právních předpisů – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)

Varianta 2: vznik zákona o realitním zprostředkování beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti)

Varianta 3: vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)

Varianta 4: vznik zákona o realitním zprostředkování a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon

Varianta 5: vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako koncesovaná živnost)

2.1 Nulová varianta

Tato varianta předpokládá zachování současného stavu, kdy je tato činnost provozována jako živnost volná a její výkon není upraven zvláštním právním předpisem.

Opakované problémy v oblasti realitního zprostředkování (viz část 1.2) ukazují, že současný stav je nadále neúnosný. Jak vyplývá mj. i z dotazníkového šetření, které Ministerstvo pro místní rozvoj realizovalo, nejen spotřebitelé, ale i samotní realitní zprostředkovatelé volají po změně stávajících poměrů.

Pokračování současného stavu si lze představit snad jen za podmínek funkčních samoregulačních mechanismů, kdy by sami klienti dokázali díky své volbě významně ovlivnit úroveň poskytovaných služeb v rámci celého oboru, tedy že by výběrem skutečných profesionálů postupně vymizeli neodborní či dokonce podvodní realitní zprostředkovatelé. Obdobnou roli by mohla sehrát i silná profesní organizace, která by díky svému vlivu dokázala ovlivnit celkovou úroveň poskytovaných služeb na trhu. Vzhledem k nynějšímu stavu na trhu je zachování stávající úpravy zásadně nevhodné. Současný vývoj rovněž potvrzuje, že nulová varianta ustupuje progresivnějším řešením, která jsou uvedena dále.

Nulová varianta představuje status quo a pro účely návrhu zákona bude využita zejména jako východisko pro hodnocení ostatních variant.

2.2 Varianta č. 1 – úprava stávajících právních předpisů – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)

2.2.1 Popis varianty č. 1

Tato varianta počítá s úpravou již existujících právních předpisů, a to konkrétně živnostenského zákona ve smyslu vymezení realitního zprostředkování jako nové živnosti vázané. Původní obor živnosti volné „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ zůstane nadále zachován s tím, že obsahová náplň této činnosti již nebude obsahovat realitní zprostředkování. Bude tedy definovaná pouze jako nákup

nemovitých věcí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitých věcí společně se správou a údržbou nemovitých věcí.

2.2.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 1

Úprava zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu vymezení realitního zprostředkování jako živnosti vázané s nastavením zvláštních podmínek pro získání živnostenského oprávnění spočívajících v prokázání odborné způsobilosti.

Cílem tohoto řešení je nastavení základních požadavků pro získání živnostenského oprávnění s ohledem na odborné předpoklady žadatele.

V rámci vázané živnosti je uvažováno o prokázání odborné způsobilosti zejména osvědčením o úspěšném absolvování profesní kvalifikace „obchodník s realitami“ podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 179/2006 Sb., o uznávání výsledků dalšího vzdělávání, ve znění pozdějších předpisů). V případě zvolení této možnosti počítá předkladatel zákona s dostatečně dlouhým přechodným obdobím od účinnosti zákona tak, aby každý potenciální realitní zprostředkovatel měl možnost tuto profesní kvalifikaci získat, a to také s ohledem na poměr počtu autorizovaných osob vůči počtu těchto realitních zprostředkovatelů. Dále je uvažováno s doložením odborné způsobilosti na základě dosaženého vzdělání kombinovaného s praxí.

Odbornou způsobilostí se pro účely zákona bude konkrétně rozumět:

- a) vysokoškolské 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,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe,
- c) střední vzdělání s výučním listem a 5 let praxe,
- d) profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání,
- e) odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, nebo
- f) evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace.

Za klíčovou považujeme v tomto návrhu možnost prokázání odborné způsobilosti v systému profesní kvalifikace. Tato varianta dává příležitost širokému spektru potenciálních uchazečů o podnikání v oboru realitního zprostředkování ověřit si základní znalosti z oboru. Systém profesních kvalifikací prakticky umožňuje komukoliv, kdo má alespoň základy vzdělání, absolvovat ověření odborné způsobilosti formou zkoušky a získat osvědčení o určité úrovni dosažených znalostí, případně dovedností.

V rámci návrhu tohoto řešení lze také uvažovat s tím, že by tento obor činnosti byl zároveň zařazen v Příloze č. 5 živnostenského zákona, ve které je uveden seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost. Tím by byla pokryta odborná způsobilost např. i u zaměstnanců nebo dalších spolupracujících osob vykonávajících tuto činnost pro podnikatele (ten by měl povinnost vést evidenci o těchto osobách). Zásadním problémem tohoto řešení je však kontrola všech fyzických osob, které činnost pro podnikatele skutečně vykonávají. Živnostenský úřad je totiž schopen zkontrolovat pouze tu skutečnost, že podnikatel vede evidenci fyzických osob, které pro něj předmětnou činnost vykonávají, ale již nemá žádný efektivní nástroj na to, jak zjistit, že vyjma osob uvedených v této evidenci, nevykonávají činnost realitní zprostředkování pro podnikatele i další osoby. Prakticky je tato povinnost tedy nekontrolovatelná, což zásadním způsobem limituje toto řešení z hlediska hlavního cíle navrhovaného zákona, kterým je ochrana spotřebitele.

Navíc obory činností zařazené do Přílohy č. 5 z velké části svou povahou příliš neodpovídají charakteru realitního zprostředkování. Jedná se zejména o obory, které se nějakým způsobem dotýkají lidského zdraví, které může být poškozeno neodborným zásahem.

Návrh tohoto řešení by si dále vyžádal změnu nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, které by nově definovalo náplň realitního zprostředkování jako živnosti vázané. Zároveň by došlo k úpravě stávající definice realitní činnosti, která

by již nadále neobsahovala zprostředkovatelskou činnost. Úprava obsahové náplně této živnosti by zároveň respektovala aktuálně platnou legislativu, zejména s odkazem na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který pojem nemovité věci rozšířil i o některá práva (např. právo stavby), která nyní tedy mohou být také předmětem realitního zprostředkování.

2.2.3 Srovnatelné profese upravené v živnostenském zákonu jako živnost vázaná

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, vymezuje v Příloze č. 2 vázané živnosti. V následující části je uveden demonstrativní výčet předmětů podnikání, které jsou svým charakterem srovnatelné či podobné (částečně) s realitním zprostředkováním a jsou zařazeny v tomto režimu.

▪ Provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách

Požadavky na dražebníky z hlediska živnostenského zákona:

- a) vysokoškolské vzdělání, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání a 2 roky praxe v obchodní činnosti, nebo
- c) střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v obchodní činnosti, nebo
- d) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným MŠMT nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována a 4 roky praxe v oboru, nebo
- e) doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona.

Veřejných dražeb dobrovolných movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách bylo v roce 2014 na základě dat z Centrální adresy uskutečněno 120 v celkové ceně předmětů dražby ve výši 581 505 311 Kč.

▪ Oceňování majetku (pro věci movité, nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, obchodní závod)

Požadavky na odbornou způsobilost pro oceňování věcí movitých a nemovitých z hlediska živnostenského zákona:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo
- b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo
- c) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku, nebo
- d) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku, nebo
- e) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oceňování majetku, nebo
- f) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 5 let praxe v oceňování majetku;

Požadavky na odbornou způsobilost pro oceňování nehmotného majetku, finančního majetku a obchodního závodu:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo
- b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo

- c) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie a 2 roky praxe v oboru.

Problematika oceňování je upravena především zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci oceňování vystupují dva rozdílné subjekty – odhadci (vázaná živnost) a soudní znalci (jmenovaní krajským soudem nebo ministrem spravedlnosti dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů – ti jsou postaveni mimo živnostenský zákon).

Objem transakcí v tomto úseku činnosti lze odhadovat minimálně na 500 mil. Kč ročně (za předpokladu průměrné ceny posudku 5 tis. Kč a počtu posudků 100 tis. – východiskem počet poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2013 = 94 396).

Ze srovnání výše uvedených živností, které mají částečně podobný charakter jako realitní zprostředkování, je patrné, že tyto obory podnikání (z hlediska objemů transakcí) nedosahují takového rozsahu, jako je tomu u realitního zprostředkování, a přesto jsou tyto živnosti speciálně upraveny s důrazem na odbornou kvalifikaci, pojištění apod.

2.2.4 Situace na Slovensku

Na Slovensku byla činnost „Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ zařazena novelou živnostenského zákona č. 279/2001 Zz., s účinností od 1. 9. 2001, mezi vázané živnosti. Kromě splnění obecných požadavků dle živnostenského zákona (18 let, bezúhonnost, způsobilost k právním úkonům) je u této živnosti vyžadováno také prokázání odborné způsobilosti.

Prokázáním odborné způsobilosti v tomto případě je:

- doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právního, stavebního nebo architektonického směru, nebo
- doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 5 let praxe v oboru.

Bez splnění výše uvedených podmínek na Slovensku nelze samostatně provozovat živnost s předmětem podnikání realitní činnosť. To neplatí v případě, kdy si podnikatel ustanoví odpovědného zástupce, který potřebné podmínky pro výkon živnosti splňuje.

Makléř pracující pro realitní kancelář může činnost vykonávat v několika režimech:

- je v zaměstnaneckém poměru (parametry pro vstup do oboru splňuje zaměstnavatel)
- je živnostníkem s předmětem podnikání „realitní činnosť“ (parametry pro vstup do oboru splňuje sám makléř jako OSVČ) a pracuje na základě smlouvy např. o obchodním zastoupení nebo příkazní smlouvy pro realitní kancelář

V praxi se však objevila další varianta, kterou realitní makléři na Slovensku ve velké míře využívají:

- jsou živnostníky s volnou živností a pracují na základě smluvního vztahu pro realitní kancelář. V tomto případě nemá živnostník jako předmět podnikání realitní činnosť, ale spolupracuje s realitní kanceláří na základě volné živnosti (např. zprostředkování obchodu a služeb). S realitní kanceláří má pak uzavřenou např. smlouvu o obchodním zastoupení, případně nepojmenovanou smlouvu, kdy předmětem těchto smluv není zprostředkování prodeje, pronájmu či koupě nemovité věci, ale makléři pracují jako tzv. „tipaři“, případně je jejich činnost vymezena ve smlouvě jako „dílčí práce pro realitní kancelář“, tudíž se nepovažují za zprostředkovatele realitního obchodu. V postavení zprostředkovatele vystupuje pouze a jedině sama realitní společnost, resp. její statutární orgán.

Po novele živnostenského zákona na Slovensku se většina realitních makléřů ocitla ve skupině, které se týká doložení odborné způsobilosti pětiletou praxí v oboru, což převážná většina subjektů nesplňovala. Pokud by byl zákon důsledně dodržován, vedlo by to zřejmě k destrukci celého oboru, protože většině realitních makléřů by to znemožnilo vykonávat svou profesi (pokud by neměli garanta v podobě odpovědného zástupce nebo nepřešli do zaměstnaneckého poměru). Praxe ukázala, že tento regulační prvek je ve velké míře obcházen pomocí volné živnosti (dle slovenské inzerce pracovních nabídek – u poptávek

na pozici realitní makléř nejsou obvykle kladeny žádné požadavky na praxi v oboru, a to i přesto, že se jedná o nabídky spolupráce na základě živnostenského oprávnění). Vzhledem k tomu, že 5 let praxe nemusí být doloženo pracovním vztahem, objevují se také případy, kdy jsou potvrzení pro žadatele o živnostenské oprávnění vytvářena realitními kanceláři účelově.

Slovenská praxe ukázala, že i přes relativně tvrdé podmínky, které jsou na subjekty při vstupu do podnikání kladeny, nebylo dosaženo požadovaného efektu v podobě kultivace a profesionalizace oboru. Realitní zprostředkovatelé si našli svoje vlastní řešení této situace a k žádnému výraznému posunu v této oblasti nedošlo. Lze se o tom přesvědčit i z náhodného výpisu makléřů inzerujících na slovenských realitních serverech a porovnáním jejich identifikačního čísla se záznamy v živnostenském rejstříku. Z namátkových porovnání vyplývá, že ne všichni makléři mají registrovanou „realitní činnost“ jako vázanou živnost.

2.2.5 Systém profesních kvalifikací

Národní soustava kvalifikací je definována zákonem č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů.

Cílem tohoto zákona, který nabyl účinnosti 1. 8. 2007, je umožnit občanům, aby jim mohly být uznávány jejich skutečné znalosti a dovednosti bez ohledu na to, jak je získali (ve škole, v kurzu, v praxi, samostudiem aj.). Není zde podstatná vzdělávací cesta, ale jejich osvojení.

Zákon č. 179/2006 Sb. zcela nově pohlíží na jednotlivá povolání (úplné profesní kvalifikace), které dělí na tzv. profesní kvalifikace. Profesní kvalifikace (PK) je část úplné profesní kvalifikace, která je samostatně uplatnitelná na trhu práce.

Všechny kvalifikace jsou sdruženy v Národní soustavě kvalifikací, což je databáze všech úplných profesních kvalifikací. Ke každé profesní kvalifikaci jsou Národním ústavem odborného vzdělávání ve spolupráci se sociálními partnery a resortními ministerstvy vytvářeny kvalifikační a hodnotící standardy. Kvalifikační standard definuje, co by držitel dané kvalifikace měl ovládat, hodnotící standard pak formou odborných způsobilostí přesně stanovuje, co a jakým způsobem uchazeč o uznání profesní kvalifikace musí prokázat.

Pro získání osvědčení o profesní kvalifikaci je třeba úspěšně složit zkoušku (možná kombinace písemné, ústní a praktické). Tu organizuje autorizovaná osoba, která má udělenou autorizaci pro danou profesní kvalifikaci. Po úspěšném složení zkoušky (splnění všech požadavků daných hodnotícím standardem) je zájemci vydáno osvědčení o uznání profesní kvalifikace s celostátní platností. Provedení zkoušky je zpoplatněno, výše úhrady je stanovována tak, aby pokryla náklady spojené s konáním zkoušky.

Tento systém tedy umožní získat osvědčení o uznání tzv. profesní kvalifikace na základě zkoušek prokázaných dovedností a znalostí. Význam profesních kvalifikací je podpořen požadavky trhu práce, kdy zaměstnavatelé často nevyžadují po zaměstnancích dosažený stupeň vzdělání (výuční list nebo maturitní zkoušku), ale pro danou pracovní pozici stačí, pokud zaměstnanec ovládá některé pracovní činnosti pro dané povolání. Zákon č. 179/2006 Sb. tak přispívá k větší flexibilitě, připravenosti a uplatnitelnosti občanů na trhu práce.

Systém Národní soustavy kvalifikací je také propojený s činnostmi Úřadu práce. Pokud existuje schválený standard profesní kvalifikace, jsou akreditace pro rekvalifikační kurzy schvalovány pouze v případě, že jsou v souladu s hodnotícím standardem profesní kvalifikace. Takový rekvalifikační kurz musí být následně zakončený zkouškou z profesní kvalifikace.

Autorizovanou osobou pro určitou profesní kvalifikaci se může stát **každá fyzická nebo právnická osoba, která splní požadavky stanovené v hodnotícím standardu** této profesní kvalifikace.

Jde o požadavky na:

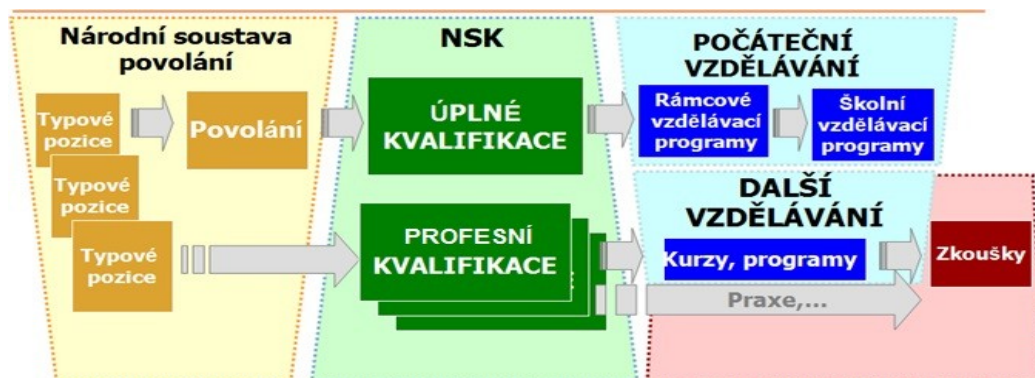
- odbornou způsobilost autorizované osoby, resp. na odbornou způsobilost autorizovaného zástupce, který má s autorizovanou osobou smluvní vztah
- materiálně-technické zázemí autorizované osoby dané seznamem požadovaného vybavení.

Každý subjekt, který chce být autorizovanou osobou pro určitou PK, může o autorizaci požádat tzv. autorizující orgán. Tím je ústřední správní úřad (některé ministerstvo nebo ČNB), jež je dle přílohy k zákonu č. 179/2006 Sb. podle odvětví uvedený pro příslušnou profesní kvalifikaci v Národní soustavě kvalifikací.

Východiskem pro Národní soustavu kvalifikací jsou potřeby trhu práce. Ty jsou formulované a aktualizované prostřednictvím **Národní soustavy povolání (NSP)**.

Národní soustava kvalifikací, resp. standardy kvalifikací jsou zdrojem pro vzdělávání a kritériem pro uznávání kvalifikací. Jsou zdrojem pro tvorbu rámcových vzdělávacích programů středních škol i vzdělávacích programů dalších vzdělavatelů.

Tyto vztahy lze znázornit následujícím způsobem:



Obrázek 1 - Schéma systému profesních kvalifikací

Vytvoření nového návrhu kvalifikace probíhá v několika fázích:

1. vytvoření tzv. rodného listu, který obsahuje základní informace o kvalifikaci včetně argumentů, na jejichž základě lze říci, že o kvalifikaci bude zájem ze strany zájemců o získání certifikátu, že bude poptávka na trhu práce (bude akceptovaná zaměstnavateli), že bude existovat Autorizovaná osoba a vzdělavatelé
2. následuje vytvoření popisu povolání a karty typové pozice v NSP, kde je uveden bližší popis dané pracovní činnosti včetně požadavků na odbornou způsobilost
3. posouzení návrhu příslušnou sektorovou radou, do jejíž působnosti daná kvalifikace spadá. Sektorová rada je sdružení významných reprezentantů zaměstnavatelů, profesních organizací, vzdělavatelů a dalších odborníků v oblasti lidských zdrojů v daném sektoru či odvětví, se záměrem stát se mluvčím a nástrojem zaměstnavatelů při prosazování zájmů sektoru této oblasti, ve vztahu ke státní správě a vzdělávacím institucím

Národní ústav odborného vzdělávání zašle návrh profesní kvalifikace vč. standardů autorizujícímu orgánu ke schválení (v tomto případě MMR), a na základě souhlasného stanoviska projde profesní kvalifikace vč. standardů schvalovacím procesem na MŠMT. Následně je standard zveřejněn na www.narodnikvalifikace.cz, čímž se stává platným.

Povolání obchodník s realitami

Tato profesní kvalifikace byla schválena v roce 2015 a od 1. 12. 2015 je její kvalifikační a hodnotící standard uveřejněn na portále www.narodnikvalifikace.cz. V současné době na podnět MMR probíhá řízení o další úpravě standardů zejména s cílem zpřesnit část zkoušky týkající se práce s IT technikou, se správným vkládáním informací o nemovitosti do realitní inzerce, atd..

Odborná způsobilost se posuzuje v oblastech uvedených v tabulce níže. Bližší informace o kvalifikačním a hodnotícím standardu jsou dostupné z tohoto odkazu: http://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387-Obchodnik_s_realitami

Název odborné způsobilosti
Orientace v základních právních předpisech souvisejících s činností obchodníka s realitami
Orientace v oblasti stavebnictví související s výkonem činnosti obchodníka s realitami
Používání informačních technologií v praxi obchodníka s realitami
Komplexní orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činností obchodníka s realitami
Využívání marketingových principů a marketingu při prodeji/pronájmu nemovitostí
Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti obchodníka s realitami
Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí

Tabulka 5 – Název odborné způsobilosti pro profesní kvalifikaci "Obchodník s realitami"

Příklady cen již zavedených zkoušek profesní kvalifikace	
Pojišťovací zprostředkovatelé	1200 Kč
Makléřská zkouška – obchodníci s cennými papíry	4000 Kč
Kvalifikační zkouška – daňoví poradci	7000 Kč
Obchodník s realitami	od 4000 Kč

Tabulka 6 - Příklady cen zavedených zkoušek profesní kvalifikace

Stručné shrnutí k profesním kvalifikacím

- systém uznávání znalostí, kompetencí a dovedností bez ohledu na způsob jejich nabytí
- postup nastavený jasně zákonem, systém kvalifikačních a hodnotících standardů
- na vytváření standardů se podílejí odborníci přímo z praxe a významní zaměstnavatelé
- autorizace udělují autorizující orgány (obvykle orgán státní správy, který má problematiku v gesci)
- autorizující osobou se může stát každá fyzická nebo právnická osoba, která splňuje požadavky stanovené ve standardu, případně lze podmínky stanovit zvláštním zákonem (o realitním zprostředkování) a hodnotící standard pak na něj odkáže
- autorizující orgán dohlíží nad prováděním zkoušek.

2.2.6 Přínosy varianty č. 1

- ve srovnání s nulovou variantou vyšší důraz na odbornou způsobilost, avšak pouze ve vztahu k živnostníkům; v omezené míře tak lze očekávat snížení počtu subjektů vstupujících do oboru bez jakýchkoliv znalostí souvisejících s realitním zprostředkováním
- částečné zvýšení odbornosti při poskytování služeb klientům a v omezené míře snížení rizika pochybení v důsledku neobdobnosti realitního zprostředkovatele
- vstup do podnikání není omezen na úzkou skupinu osob, ale zůstává zde zachována možnost vstupu komukoliv, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitního zprostředkování v rámci systému profesní kvalifikace
- ve srovnání s nulovou variantou zviditelnění podnikatelských subjektů v Registru živnostenského podnikání
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“.

2.2.7 Negativa varianty č. 1

- nedostatečná ochrana klienta, není zajištěno, že se s ním jedná osoba odborně a osobně způsobilá

- regulován je pouze vstup do podnikání, kde odbornou způsobilost je možno nahradit stanovením odpovědného zástupce; odbornost osob, které pro podnikatele činnost vykonávají, tedy osob, které fakticky s klienty jednájí, řešena není
- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s ohlášením živnosti a doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu a samotná zátěž živnostenských úřadů související s administrací ohlášení nové vázané živnosti
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nespĺňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi
- možné snahy o případné obcházení zákona přes některou z volných živností (neoprávněné podnikání) viz bod 2.2.4
- možnost dozoru nad samotným výkonem realitního zprostředkování stejná jako u nulové varianty
- samotný regulační prvek na vstupu do podnikání neřeší nejvážnější problémy současného realitního trhu
- celkové navýšení počtu živností.

2.2.8 Shrnutí k variantě č. 1

Tato varianta sama o sobě nemůže vyřešit problémy popsané v kapitole 1.2. Jedná se o základní řešení, jehož ambicí je především nastavení základních profesních předpokladů (odborné způsobilosti) pro získání živnostenského oprávnění tak, aby byla snížena pravděpodobnost, že tuto činnost budou vykonávat podnikatelské subjekty, které postrádají základní důležité znalosti z oboru. V tomto návrhu řešení nelze stanovit předpoklady odborné způsobilosti u všech osob provádějících činnost realitního zprostředkování. Není zajištěno, že s klientem bude jednat pouze osoba s odbornou způsobilostí.

2.3 Varianta č. 2 – vznik zákona o realitním zprostředkování beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti)

2.3.1 Popis varianty č. 2

Tato varianta počítá se zavedením pravidel v oblasti realitního zprostředkování na základě zcela nového právního předpisu – zákona o realitním zprostředkování a jeho začleněním do právního řádu České republiky. Podmínky pro samotný výkon činnosti včetně požadavků na odbornou způsobilost budou obsaženy v tomto zvláštním právním předpisu, přičemž s úpravou živnostenského zákona se nepočítá.

Návrh řešení vychází z varianty č. 2 rozpracované v Analýze. Podporu této variantě řešení vyjádřil svým 192. usnesením také Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky.

2.3.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 2

Návrh řešení v rámci této varianty počítá s vytvořením zcela nového zákona upravujícího oblast vztahů týkající se realitního zprostředkování.

Zákon by se zaměřil zejména na následující oblasti:

- vymezení základních pojmů včetně definice realitního zprostředkování
- pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele
- odborná způsobilost fyzických osob vykonávajících činnost realitního zprostředkování
- evidenci odborně způsobilých osob pro provádění realitního zprostředkování
- další povinnosti realitních zprostředkovatelů (např. informační povinnosti)
- smlouvu o realitním zprostředkování
- kontrolu nad dodržováním zákona
- sankce.

Z hlediska současné právní úpravy realitního zprostředkování v živnostenském zákoně počítá tento návrh s ponecháním současného stavu, kdy je tato činnost zařazena jako součást realitní činnosti v rámci živnosti volné, a pro získání živnostenského oprávnění je zapotřebí doložit splnění všeobecných podmínek dle

živnostenského zákona (§ 6 odst. 1). Tato skutečnost neomezuje možnost nastavení dalších specifických požadavků ve zvláštním právním předpisu, které budou vyžadovány při vlastním výkonu činnosti (tj. požadavků stanovených pro její faktický výkon jednotlivými fyzickými osobami) a nepůjde pouze o požadavky na podnikatele v souvislosti s ohlášením živnosti.

Podmínky pro samotné ohlášení živnosti se v rámci tohoto řešení tedy nemění. Stejně tak zůstává zachována i kontrola z hlediska dodržování podmínek živnostenského zákona. Dojde však k rozšíření kontrolních kompetencí příslušných živnostenských úřadů, které budou nově kontrolovat také dodržování podmínek stanovených zvláštním právním předpisem, tedy zákonem o realitním zprostředkování.

V souvislosti s obsahovou náplní živnosti „realitní činnost“, která je zakotvena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, nebude nezbytně nutné provádět změnu toho nařízení. Realitní zprostředkování nadále zůstane součástí volné živnosti v oboru „realitní činnost“ s tím, že zákon o realitním zprostředkování jednoznačně vymezí, co se realitním zprostředkováním rozumí a na koho se tedy povinnost splnit zákonem stanovené podmínky vztahuje. Na ostatní činnosti, které pod realitní zprostředkování nespádají, ale jsou součástí definice „realitní činnosti“ v citovaném nařízení vlády, se zákonem nově definované podmínky vztahovat nebudou – jedná se konkrétně o *nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje; prodej nemovitostí; správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby*.

Požadavky na odbornou způsobilost budou dle tohoto návrhu řešení definovány přímo v zákoně o realitním zprostředkování a budou se vztahovat na všechny fyzické osoby, které se aktivně podílí na realitním zprostředkování. Odborná 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. Fyzické osoby, které doloží svou odbornou způsobilost, budou zároveň evidovány ve veřejně přístupném Seznamu odborně způsobilých osob. Klienti tak budou mít možnost si z veřejně dostupného zdroje (prostřednictvím internetu) ověřit, zda v souvislosti s realitním zprostředkováním jednají s osobou, která splňuje zákonem stanovené požadavky na odbornou způsobilost.

V souvislosti s dokládáním odborné způsobilosti lze uvažovat o prokázání odborné způsobilosti zejména získáním osvědčení 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), ve znění pozdějších předpisů. Předkladatel zákona počítá s dostatečně dlouhým přechodným obdobím od účinnosti tohoto zákona tak, aby každý potenciální realitní zprostředkovatel měl možnost tuto profesní kvalifikaci získat. Systém profesních kvalifikací byl blíže popsán již u varianty č. 1 (viz část 2.2.5).

Dále je uvažováno s doložením odborné způsobilosti na základě dosaženého vzdělání kombinovaného s praxí.

Odbornou způsobilostí se pro účely zákona bude konkrétně rozumět:

- a) vysokoškolské 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,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe,
- c) střední vzdělání s výučním listem a 5 let praxe,
- d) profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání,
- e) odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, nebo
- f) evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace.

2.3.2.1 Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy

Vymezení základních pojmů

- jedním z klíčových pojmů je „realitní zprostředkování“; to bude chápáno jako zvláštní druh zprostředkování, na které se budou vztahovat zákonem stanovená pravidla

Pojištění odpovědnosti

- zavedení povinnosti mít sjednané pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele u všech podnikajících realitních zprostředkovatelů, nastavení minimálních limitů pojistného plnění

Odborná způsobilost osob vykonávajících činnost realitní zprostředkování

- činnost realitního zprostředkovatele bude moci vykonávat pouze osoba splňující požadavky na odbornou způsobilost, podnikatel bude moci činnost realitní zprostředkování vykonávat pouze prostřednictvím osob splňujících zákonem stanovenou způsobilost
- odbornou způsobilost bude možné získat dosažením určitého stupně vzdělání, které bude případně kombinováno s doložením odpovídající doby praxe. Ověřování odborné způsobilosti bude dále probíhat zejména formou zkoušek, kdy je počítáno s využitím systému profesních kvalifikací.
- splnění odborné způsobilosti bude posuzovat zejména Ministerstvo pro místní rozvoj. Ministerstvo při splnění podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování vydá fyzické osobě osvědčení (dle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád) a uvede ji v seznamu odborně způsobilých osob pro provádění realitního zprostředkování

Evidence odborně způsobilých osob

- evidence bude mít podobu seznamu, který bude veřejně přístupný (princip formální publicity) z webu Ministerstva pro místní rozvoj, které ho bude zároveň spravovat
- klienti, ale i kontrolní orgány získají možnost ověření, zda osoba, která se aktivně podílí na realitním zprostředkování, splňuje požadavky odborné způsobilosti stanovené zákonem

Smlouva o realitním zprostředkování

- smlouva o realitním zprostředkování bude vycházet z obecné úpravy zprostředkovatelské smlouvy v občanském zákoníku a v zákoně se pouze upraví určitá specifika této smlouvy ve vztahu k realitnímu zprostředkování

Kontrola

- kontrolu nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování budou mít příslušné živnostenské úřady
- kontrolu nad autorizovanými osobami z hlediska zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů, bude mít MMR

Sankce

- peněžité sankce za porušení zákonných povinností (především výkon činnosti bez odborné způsobilosti, provozování podnikání v realitním zprostředkování bez sjednaného pojištění odpovědnosti apod.)

2.3.3 Profese s odbornou způsobilostí stanovenou ve zvláštním právním předpisu

Současná právní úprava umožňuje u činností, které spadají do živnosti volné, požadovat splnění určitých požadavků pro jejich faktický výkon zvláštním právním předpisem, tj. převážně odbornou způsobilost. V těchto oborech mohou fyzické osoby vykonávat v rámci svého podnikání nebo zaměstnání činnosti, jen pokud jsou držiteli platného osvědčení o odborné způsobilosti (např. zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů), úředního oprávnění prokazujícího odbornou způsobilost, např. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, případně povolení k jednotlivým odborným činnostem vydaného na žádost a po doložení ukončeného odborného vzdělání, např. zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů. V roce 2008 byl novelizován živnostenský zákon, a to zákonem č. 130/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Tato novela zavedla

do živnostenského zákona nově mj. i přílohu č. 4, ve které jsou uvedeny obory činností, které náleží do živnosti volné. Zároveň byla touto novelou řada oborů činností přesunuta z režimu živnosti vázané do režimu živnosti volné, případně řemeslné, a to s odůvodněním, že nezbytná oprávnění, osvědčení či registrace je vhodnější požadovat až při vlastním provozování živnosti, nikoliv při ohlašování živnosti. Jinými slovy řečeno, pokud zvláštní zákon stanoví podmínky na způsobilost subjektu z hlediska zabezpečení provozu živnosti, není důvodné tyto podmínky vázat na samotný vznik živnostenského oprávnění podnikatele, ale měly by být splněny až v okamžiku zahájení předmětné činnosti.

Příkladem takových oborů činnosti živnosti volné, ve kterých je vyžadována odborná způsobilost po osobách, které tuto činnost vykonávají, je např.:

- 1) obor činnosti (3) „Diagnostická, zkušební a poradenská činnost v ochraně rostlin a ošetřování rostlin, rostlinných produktů, objektů a půdy proti škodlivým organismům přípravky na ochranu rostlin nebo biocidními přípravky“ odborná způsobilost pro osoby vykonávající uvedené činnosti je stanovena v § 85 a 86 zákona č. 326/2004 Sb.
- 2) obor činnosti (34) „Výroba, vývoj, projektování, zkoušky, instalace, údržba, opravy, modifikace a konstrukční změny letadel, motorů letadel, vrtulí, letadlových částí a zařízení a leteckých pozemních zařízení“ – § 17 odst. 2 a 3 zákona č. 49/1997 Sb. (podnikatel zajistí, aby uvedenou činnost prováděly odborně způsobilé osoby; odborné znalosti těchto osob jsou stanoveny vyhláškou č. 108/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- 3) obor činnosti (40) „Výroba a opravy zdrojů ionizujícího záření“ – odborná způsobilost osob upravena § 9, 10, 12 a 18 zákona č. 18/1997 Sb.
- 4) obor činnosti (61) „Projektování pozemkových úprav“ – odborná způsobilost osob, které činnost vykonávají, je upravena § 18 zákona č. 139/2002 Sb.

2.3.4 Přínosy varianty č. 2

- klient si může jednoduše ve veřejně přístupném seznamu ověřit, zda jedná s fyzickou osobou splňující způsobilost pro provádění realitního zprostředkování
- není omezen vstup do podnikání, ale je nastavena odborná způsobilost pro osoby, které přímo vykonávají činnost realitní zprostředkování; řešení se tak zaměřuje na faktický výkon činnosti
- odbornost může splnit kdokoli se základy vzdělání, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitního zprostředkování v rámci systému profesní kvalifikace
- celkové zlepšení úrovně poskytovaných služeb a vyšší profesionalizace oboru; při dodržení zákonem stanovených podmínek by se klienti měli dostávat do kontaktu pouze s osobami, které jsou k výkonu této činnosti způsobilé
- výrazné zvýšení ochrany klientů (spotřebitelů) nastavením základních pravidel pro výkon činnosti (způsobilost, povinné pojištění odpovědnosti, informační povinnosti)
- snížení rizika pochybení v důsledku neodborného postupu a tím větší pravděpodobnost snížení počtu soudních sporů
- díky existenci Seznamu odborně způsobilých osob lepší přehled o osobách působících na trhu a s tím související efektivnější dozor nad výkonem jejich činnosti
- v případě závažného porušení povinností stanovených zákonem o realitním zprostředkování, možnost pozastavení provozování živnosti, případně zrušení živnostenského oprávnění. Podnikatel tak ztrácí možnost podnikat (po dobu stanovenou živnostenským zákonem) i v ostatních oborech činnosti živnosti volné, což představuje významný atribut, který by měl přispět k tomu, aby podnikatelé - realitní zprostředkovatelé dodržovali nastavená pravidla
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“

- očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít vyšší výnosy a v konečném důsledku se tento efekt pozitivně projeví také na příjmech státního rozpočtu (vyšší výběr daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, vyšší odvody na zdravotní a sociální pojištění)
- nedochází k nutnosti ohlašovat novou živnost nebo žádat o udělení koncese, nedochází k administrativní zátěži podnikatelů ani obecních živnostenských úřadů v souvislosti s ohlašováním nové živnosti nebo s žádostí o udělení koncese a oznamováním změn.

2.3.5 Negativa varianty č. 2

- stanovení různých podmínek uvnitř jednoho předmětu podnikání volné živnosti je málo průhledné, složitější orientace veřejnosti (podnikatel ohlásí volnou živnost, u které nemusí živnostenskému úřadu dokládat odbornou způsobilost, ale pokud zahájí činnost, aniž by splňoval podmínky stanovené zvláštním předpisem včetně podmínky odborné způsobilosti, vystavuje se možnému postihu dle tohoto zvláštního zákona)
- není kontrola splnění podmínek odborné způsobilosti na vstupu do podnikání, vše pak záleží na kontrole ex post, kdy je na dozorovém orgánu, aby prokázal, že subjekt zahájil činnost a má splňovat zákonem stanovené požadavky. Kontrola tohoto typu by byla pravděpodobně s ohledem na počet realitních zprostředkovatelů neefektivní
- problematické navázání některých povinností, např. pojištění odpovědnosti. U varianty volné živnosti nebude mít podnikatel povinnost orgánům státní správy oznamovat, že skutečně zahájil činnost realitního zprostředkovatele, bude tak relativně složité prokazovat od jakého okamžiku by měl mít uzavřené pojištění
- 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 získanou praxi
- administrativní zátěž orgánu státní správy související s vydáváním osvědčení, zřízením a vedením Seznamu odborně způsobilých osob.

2.3.6 Shrnutí k variantě č. 2

Tato varianta představuje výrazný posun v ochraně práv klientů a vyšší profesionalizaci oboru realitního zprostředkování. Nastavení podmínek odborné způsobilosti potřebné pro faktický výkon činnosti ve zvláštním zákoně dopadá na všechny subjekty vykonávající tuto činnost - tzn., že se netýká pouze podnikatelů, ale také jejich zaměstnanců a další osob, pokud se podílejí na realitním zprostředkování (jednatele, společníci apod.). Klient si snadno může ověřit ve veřejně přístupném seznamu, zda jedná s osobou odborně způsobilou. Administrativní a finanční zátěž spojená s vytvořením Seznamu odborně způsobilých osob je vyvážena významnou ochranou klienta a významně nižší administrativní zátěží na straně živnostenských úřadů spojenou s ohlášením živnosti, případně podáním žádosti o koncesi. Na druhou stranu je toto řešení pro veřejnost značně nepřehledné, kdy na jedné straně pro ohlášení živnosti není nutné splnit žádné speciální podmínky, ale pro samotné zahájení činnosti ano. Bez znalosti speciálního právního předpisu, tak mohou podnikatelé nevědomě porušovat zákon. V rámci legislativního procesu (u věcného záměru tohoto zákona) se proti návrhu řešení dle této varianty jednoznačně negativně vymezila Legislativní rada vlády, která s návrhem řešení dle této varianty vyjádřila svůj nesouhlas.

2.4 Varianta č. 3 – vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)

2.4.1 Popis varianty č. 3

Tato varianta počítá se vznikem zvláštního právního předpisu upravujícího realitní zprostředkování a současně s úpravou stávajícího živnostenského zákona. Úprava živnostenského zákona počítá s vymezením realitního zprostředkování jako nové živnosti vázané.

Realitní činnost v omezeném rozsahu (pouze nákup nemovitých věcí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitých věcí) zůstane společně se správou a údržbou nemovitých věcí i nadále v režimu živnosti volné.

Návrh tohoto řešení si dále vyžádá změnu nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, které bude nově definovat náplň realitního zprostředkování jako živnosti vázané a zároveň dojde k úpravě názvu a definice stávající živnosti Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, která již nadále nebude zprostředkovatelskou činností obsahovat.

2.4.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 3

Toto řešení počítá s vymezením realitního zprostředkování jako nové živnosti vázané s nastavením podmínek pro vstup do podnikání v rámci živnostenského zákona (Příloha č. 2 živnostenského zákona), podmínek odborné způsobilosti pro fyzické osoby, jejichž prostřednictvím zajišťuje realitní zprostředkovatel výkon živnosti, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností (příloha č. 5 živnostenského zákona), a zároveň nastavením základních pravidel pro samotný výkon této činnosti ve zvláštním právním předpisu – zákoně o realitním zprostředkování.

Obdobně upravené činnosti, které mají svým charakterem blízko k realitnímu zprostředkování, jsou např. poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru, provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, nebo oceňování majetku pro věci movité, nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a obchodní závod.

Požadavky na odbornou způsobilost budou dle tohoto návrhu definovány v rámci živnostenského zákona (Příloha č. 2 a č. 5 živnostenského zákona). Povinné pojištění těchto podnikatelů bude kontrolovat MMR (obdobně tak činí např. u dražebníků veřejných dražeb).

Odbornou způsobilost bude mj. možné získat osvědčením o profesní kvalifikaci 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), ve znění pozdějších předpisů. Systém profesních kvalifikací byl blíže popsán již u varianty č. 1 (viz část 2.2.5). V případě prokázání odborné způsobilosti u osob jednajících jménem podnikatele počítá předkladatel zákona s dostatečně dlouhým přechodným obdobím od účinnosti tohoto zákona tak, aby každý potenciální realitní zprostředkovatel měl možnost tuto profesní kvalifikaci získat. Dále je možno odbornou způsobilost prokázat na základě 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, dále na základě dosaženého vzdělání kombinovaného s praxí, případně s prokázáním odborné způsobilosti na základě praxe získané v zahraničí.

Odbornou způsobilostí se pro účely zákona bude konkrétně rozumět:

- a) vysokoškolské 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, nebo
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v oboru (u osob, jejichž prostřednictvím je realitní zprostředkovatel povinen zajistit výkon své živnosti postačí 1 rok), nebo
- c) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání (zákon č. 179/2006 Sb.), nebo
- d) doklad o tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu (pouze pro osoby, jejichž prostřednictvím je realitní zprostředkovatel povinen zajistit výkon své živnosti), nebo

e) doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu (zákon 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) (pouze pro osoby, jejichž prostřednictvím je realitní zprostředkovatel povinen zajistit výkon své živnosti).

Dle návrhu této varianty by samotný výkon činnosti realitního zprostředkování upravoval zákon o realitním zprostředkování a podmínky odborné způsobilosti živnostenský zákon.

Zákon by se zaměřil zejména na následující oblasti:

- vymezení základních pojmů a definice obligatorní činnosti realitního zprostředkovatele
- pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele
- další povinnosti realitních zprostředkovatelů při jejich činnosti
- podobu základního nástroje podnikatele, kterým je smlouva o realitním zprostředkování
- podmínky výhradního realitního zprostředkování
- kontrolu nad dodržováním zákona a sankce

Mimo tato ustanovení by tímto zákonem byl také implementován požadavek na výkon vybraných profesí, který vyplývá ze 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 (dále jen „IV. AML směrnice“). Činnost realitního makléře je jednou z profesí, na jejíž výkon se ustanovení této směrnice vztahují. Zejména bylo stanoveno, aby osoby, které jsou skutečnými majiteli realitního zprostředkovatele, jenž je právnickou osobou, nebo v něm zastávají řídicí funkci, nebyly zároveň pachateli relevantních trestných činů.

2.4.2.1 Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy

Vymezení základních pojmů

- jedním z klíčových pojmů je „realitní zprostředkování“; to bude chápáno jako zvláštní druh zprostředkování, na které se budou vztahovat zákonem stanovená pravidla

Pojištění odpovědnosti

- zavedení povinnosti mít sjednané pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele u všech podnikajících realitních zprostředkovatelů, nastavení minimálních limitů pojistného plnění

Odborná způsobilost osob vykonávajících činnost realitní zprostředkování

- činnost realitního zprostředkovatele bude moci vykonávat pouze osoba splňující požadavky na odbornou způsobilost, podnikatel bude moci činnost realitní zprostředkování vykonávat pouze prostřednictvím osob splňujících zákonem stanovenou odbornou způsobilost
- odbornou způsobilost bude možné získat dosažením určitého stupně vzdělání, které bude případně kombinováno s doložením odpovídající doby praxe. Ověřování odborné způsobilosti bude možno provést také formou zkoušek, kdy je počítáno s využitím systému profesních kvalifikací, případně porovnáním dosažené praxe v členském státě
- splnění podmínek odborné způsobilosti bude posuzovat živnostenský úřad

Smlouva o realitním zprostředkování

- smlouva o realitním zprostředkování bude vycházet z obecné úpravy zprostředkovatelské smlouvy v občanském zákoníku a v zákoně se pouze upraví určitá specifika této smlouvy ve vztahu k realitnímu zprostředkování

Kontrola

- kontrolu nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování budou mít příslušné živnostenské úřady

- kontrolu povinného pojištění a kontrolu nad autorizovanými osobami z hlediska zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů, bude mít MMR
- kontrolu podmínek bezúhonnosti (pro skutečné majitele a další osoby vypočtené v § 4 zákona o realitním zprostředkování), které jsou stanoveny na základě požadavku IV. AML směrnice budou mít příslušné živnostenské úřady

Sankce

- peněžitá sankce za porušení zákonných povinností (provozování podnikání v realitním zprostředkování bez sjednaného pojištění odpovědnosti apod.)
- peněžitá sankce za porušení povinností vyplývajících ze živnostenského zákona (zejména nesplnění podmínek kvalifikace)
- sankce za nesplnění podmínek bezúhonnosti stanovených na základě požadavku IV. AML směrnice, kterou je zrušení nebo pozastavení živnostenského oprávnění na základě rozhodnutí příslušného živnostenského úřadu.

2.4.3 Přínosy varianty č. 3

- odbornost může splnit kdokoli se základy vzdělání, kdo prokáže základní znalost problematiky realitního zprostředkování v rámci systému profesní kvalifikace
- celkové zlepšení úrovně poskytovaných služeb a vyšší profesionalizace oboru; při dodržení zákonem stanovených podmínek by se klienti měli dostávat do kontaktu pouze s osobami, které jsou k výkonu této činnosti odborně způsobilé
- výrazné zvýšení ochrany klientů nastavením základních pravidel pro výkon činnosti (odborná způsobilost, povinné pojištění odpovědnosti, informační povinnosti)
- snížení rizika pochybení v důsledku neodborného postupu a tím větší pravděpodobnost snížení počtu soudních sporů
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“
- očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít vyšší výnosy, a v konečném důsledku se tento efekt pozitivně projeví také na příjmech státního rozpočtu (vyšší výběr daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, vyšší odvody na zdravotní a sociální pojištění)

2.4.4 Negativa varianty č. 3

- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s ohlášením živnosti a doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu a samotná zátěž živnostenských úřadů související s administrací ohlášení živnosti
- administrativní zátěž orgánu státní správy související s kontrolou povinného pojištění odpovědnosti
- zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti se sjednáním povinného pojištění odpovědnosti
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na získanou praxi
- celkové navýšení počtu živností.

2.4.5 Shrnutí k variantě č. 3

Tato varianta představuje ve srovnání s nulovou variantou posun v ochraně práv klientů a nastavuje pravidla pro ohlášení podnikatelské činnosti i pro samotný výkon realitního zprostředkování. Varianta obecně spočívá v úpravě živnostenského zákona a ve vymezení realitního zprostředkování jako nového předmětu podnikání v rámci živnosti vázané. V souvislosti s výkonem činnosti v rámci podnikání či

zaměstnání je počítáno se zpřísněním podmínek v rámci stávajícího systému (požadavek odborné způsobilosti). Další podmínky či pravidla pro samotný výkon činnosti budou upřesněny v zákoně o realitním zprostředkování.

2.5 Varianta č. 4 – vznik zákona o realitním zprostředkování a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon

2.5.1 Popis varianty č. 4

Zařazení realitního zprostředkování mezi obory činností specifikované v § 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, které nejsou z hlediska živnostenského zákona považovány za živnost. Povolení činnosti by již nebylo v gesci příslušných živnostenských úřadů, ale povolovací režim by přešel na resort Ministerstva pro místní rozvoj, které by dále mělo pověření k výkonu dozoru v oblasti realitního zprostředkování. Podmínky pro zahájení a samotný výkon činnosti by byly upraveny v jediném zvláštním právním předpisu – zákoně o realitním zprostředkování.

Realitní činnost by v omezeném rozsahu (pouze nákup nemovitých věcí za účelem jejich dalšího prodeje; prodej nemovitých věcí) zůstala společně se správou a údržbou nemovitých věcí i nadále v režimu živnosti volné.

Odpovídajícím způsobem by zároveň došlo k úpravě obsahové náplně dotčených živností v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů.

2.5.2 Srovnatelné profese upravené zvláštními předpisy a vymezené mimo živnostenský zákon

▪ Pojišťovací zprostředkovatelé

Získávají oprávnění k výkonu činnosti na základě zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí), a prováděcí vyhlášky č. 582/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí, ve znění pozdějších předpisů (seznam dokladů, kterými se prokazuje ukončení odborného studia, způsob vykonání odborné zkoušky pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti, rozsah odborného minima znalostí pro základní, střední a vyšší stupeň odborné způsobilosti, způsob složení a rozsah odborných zkoušek pojišťovacího agenta a pojišťovacího makléře včetně podmínek, za kterých lze tyto zkoušky vykonat).

Např. odborná zkouška pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti se skládá z písemného testu, jehož obsah vychází z požadavků odborného minima znalostí stanovených vyhláškou pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti, a z ústní části.

Hodnotící kritéria:

- Uchazeč o složení odborné zkoušky, který správně odpověděl nejméně 80 % otázek písemného testu, v odborné zkoušce uspěl a nepodrobuje se ústní části odborné zkoušky.
- Uchazeč, který správně odpověděl nejméně 60 % otázek písemného testu, ale méně než 80 % otázek písemného testu, se podrobuje ústní části odborné zkoušky a na základě jejího výsledku u odborné zkoušky celkově uspěl nebo neuspěl.
- Uchazeč, který správně odpověděl méně než 60 % otázek písemného testu, v odborné zkoušce neuspěl a nepodrobuje se ústní části odborné zkoušky.

Škola, školicí zařízení, specializovaná profesní instituce nebo pojišťovna, u které uchazeč vykonal odbornou zkoušku pro základní stupeň odborné způsobilosti, vystaví uchazeči jako doklad o vykonané odborné zkoušce osvědčení o základním kvalifikačním stupni odborné způsobilosti pojišťovacího zprostředkovatele nebo samostatného likvidátora pojistných událostí. Osvědčení opatří svým razítkem a podpisem oprávněné osoby.

▪ **Obchodník s cennými papíry - investiční zprostředkovatelé**

Vykonávají činnost na základě zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění zákona č. 336/2014 Sb. Česká národní banka stanovila podmínky, za kterých tyto osoby mohou provádět svoji činnost.

Obchodník s cennými papíry je právnická osoba, která poskytuje investiční služby na základě povolení České národní banky. ČNB udělí povolení k činnosti obchodníka s cennými papíry pouze akciové společnosti nebo společnosti s ručením omezeným. ČNB stanovila oblasti potřebných znalostí pro osoby, prostřednictvím kterých provádí obchodník s cennými papíry své činnosti. Podrobná úprava je ve vyhlášce č. 143/2009 Sb., o odbornosti osob, pomocí kterých provádí obchodník s cennými papíry své činnosti.

Osoba, která na účet obchodníka s cennými papíry provádí svou činnost, prokazuje své znalosti obchodníkovi s cennými papíry potvrzením o složení odborné zkoušky uznané Českou národní bankou podle § 14a odst. 2 a 3 zákona č. 256/2004 Sb. potvrzením o absolvování odborného kurzu, potvrzením o ukončeném studiu nebo jiným dokladem, který prokazuje splnění požadavků podle § 9 až 15 vyhlášky č. 143/2009 Sb.

ČNB vydala ve svém Věstníku v částce 9/2009 ze dne 25. 6. 2009 „Úřední sdělení ČNB 12/2009 (CBO) ze dne 16. 6. 2009 k rozsahu potřebných znalostí osob, pomocí kterých provádí obchodník s cennými papíry a další osoby své činnosti“.

Oblasti potřebných znalostí stanovené ČNB:

1. Investiční nástroje a jejich emise
2. Poskytování investičních služeb
3. Principy a fungování kolektivního investování
4. Organizace a pravidla regulovaných trhů a jiných převodních míst
5. Obchodování na finančním trhu včetně vypořádávání
6. Regulace a fungování významných světových finančních trhů
7. Principy finančního trhu včetně teorie financí
8. Investice, investiční strategie a portfolio a související rizika
9. Finanční analýza
10. Řízení rizik
11. Postupy pro výkon činnosti compliance
12. Postupy pro výkon vnitřního auditu.

Při posuzování znalostí nebo zkušeností zohledňuje Česká národní banka způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích.

Jako způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích uzná Česká národní banka odbornou zkoušku vykonanou před tuzemskou nebo zahraniční profesní organizací či jinou obdobnou zkoušku nebo jiný způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích, pokud prokazuje znalosti nebo zkušenosti potřebné pro výkon příslušné činnosti.

▪ **Daňoví poradci**

Vykonávají činnost podle zákona č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Organizováni jsou v Komoře daňových poradců České republiky.

Daňovým poradcem se rozumí fyzická osoba zapsaná v seznamu daňových poradců (hostující daňový poradce = státní příslušník členského státu Evropské unie). Daňový poradce může též vykonávat funkci insolvenčního správce, předběžného insolvenčního správce, zástupce insolvenčního správce, odděleného insolvenčního správce a zvláštního insolvenčního správce podle zvláštního právního předpisu.

Právo vykonávat daňové poradenství nabývá fyzická osoba dnem zápisu nebo registrace do seznamu. K tomuto dni se vydá daňovému poradci osvědčení o zápisu do seznamu nebo hostujícímu daňovému poradci osvědčení o registraci v seznamu.

Kvalifikační zkouška nebo její část se koná před zkušební komisí. Ta je složena z poloviny ze zástupců státních finančních orgánů jmenovaných Ministerstvem financí a z poloviny zejména z daňových poradců a dalších odborníků z ekonomické, daňové či právní teorie a praxe jmenovaných komorou. Předseda zkušební komise je vždy zástupce státních finančních orgánů jmenovaný ministerstvem.

Obsah kvalifikační zkoušky nebo její části, jakož i složení zkušební komise, musí odpovídat účelu zkoušky, kterým je zjistit úroveň znalostí žadatele potřebných k výkonu daňového poradenství, zejména úroveň znalostí z oboru finančního, správního, občanského a obchodního práva, financí a ekonomiky a účetnictví.

Účelem kvalifikační zkoušky a rozdílové zkoušky je ověřit, zda má žadatel potřebné odborné znalosti a způsobilost vykonávat samostatně povolání daňového poradce.

O výsledku kvalifikační zkoušky nebo její části rozhoduje zkušební komise hlasováním. Žadatel složí kvalifikační zkoušku nebo její část, hlasuje-li pro to nadpoloviční většina přítomných členů zkušební komise. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.

Podrobnosti o obsahu a průběhu kvalifikační zkoušky nebo její části, vyhlášení výsledku a jeho doručení je upraveno ve zkušebním řádu.

2.5.3 Návrh řešení v rámci varianty č. 4

Návrh tohoto řešení počítá s tím, že činnost realitních zprostředkovatelů by byla vymezena mimo živnostenský zákon – nejednalo by se tedy o živnost. Veškeré podmínky pro zahájení činnosti a její výkon budou upraveny v zákoně o realitním zprostředkování. Povolovací proces bude celý administrovat příslušný orgán státní správy, kterým bude Ministerstvo pro místní rozvoj. Ministerstvo zároveň povede rejstřík realitních zprostředkovatelů, který bude agendovým systémem veřejné správy. Zápis do rejstříku realitních zprostředkovatelů bude mít konstitutivní účinky, tzn., že oprávnění vykonávat činnost realitního zprostředkovatele vznikne až provedením zápisu do tohoto rejstříku (resp. zveřejněním zápisu). Podmínkou pro zápis žadatele do rejstříku bude splnění podmínek odborné a osobní způsobilosti.

V souvislosti s dokládáním odborné způsobilosti lze uvažovat o prokázání odborné způsobilosti zejména získáním osvědčení 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), ve znění pozdějších předpisů. Předkladatel zákona počítá s dostatečně dlouhým přechodným obdobím od účinnosti tohoto zákona tak, aby každý potenciální realitní zprostředkovatel měl možnost tuto profesní kvalifikaci získat. Systém profesních kvalifikací byl blíže popsán již u varianty č. 1 (viz část 2.2.5).

Dále je uvažováno s doložením odborné způsobilosti na základě dosaženého vzdělání kombinovaného s praxí.

Odbornou způsobilostí se pro účely zákona bude konkrétně rozumět:

- a) vysokoškolské 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,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe,
- c) střední vzdělání s výučním listem a 5 let praxe,
- d) profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání,
- e) odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, nebo
- f) evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace.

Zákon se zaměří zejména na následující oblasti:

- vymezení základních pojmů
- povolovací režim
- rejstřík realitních zprostředkovatelů a stanovení podmínek pro zápis do něj
- pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele

- nastavení podmínek odborné a osobní způsobilosti realitních zprostředkovatelů
- další povinnosti realitních zprostředkovatelů (např. informační povinnosti)
- kontrola
- sankce

2.5.3.1 Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy

Vymezení základních pojmů

- jedním z klíčových pojmů je „realitní zprostředkování“; to bude chápáno jako zvláštní druh zprostředkování, na které se budou vztahovat zákonem stanovená pravidla

Povolovací režim

- zákon jasně definuje, kdo uděluje povolení, na základě čeho a co je nutné doložit ke splnění požadavků pro jeho získání
- je uvažováno s obdobným režimem, který funguje např. u zprostředkovatelů pojištění, jejichž odbornost a profesní předpoklady posuzuje Česká národní banka, která zároveň vede registr těchto subjektů

Rejstřík realitních zprostředkovatelů

- bude zřízen veřejně přístupný rejstřík realitních zprostředkovatelů, který povede Ministerstvo pro místní rozvoj
- údaje zapisované do rejstříku budou ověřovány; zápis do rejstříku bude podmínkou pro výkon činnosti; zákon stanoví podrobnější náležitosti
- bylo by možné využít i již stávajících systémů, např. Centrální adresu, kde je již nyní uveden a neustále aktualizován seznam dražebníků podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
- rejstřík realitních zprostředkovatelů bude přímo napojen na základní registry

Pojištění odpovědnosti

- zavedení povinnosti mít sjednané pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele u všech podnikajících realitních zprostředkovatelů, nastavení minimálních limitů pojistného plnění

Odborná a osobní způsobilost realitních zprostředkovatelů

- činnost realitního zprostředkovatele bude moci vykonávat pouze osoba splňující požadavky na odbornou a osobní způsobilost, které budou definovány přímo v zákoně o realitním zprostředkování, právnická osoba bude moci činnost realitní zprostředkování vykonávat pouze prostřednictvím osob splňujících zákonem stanovenou způsobilost
- odbornou způsobilost bude možné získat dosažením určitého stupně vzdělání, které bude případně kombinováno s doložením odpovídající doby praxe. Ověřování odborné způsobilosti bude dále probíhat zejména formou zkoušek, kdy je počítáno s využitím systému profesních kvalifikací
- osobní způsobilost budou osoby prokazovat před zahájením činnosti, a to splněním podmínky bezúhonnosti; u zaměstnanců vykonávajících realitní zprostředkování a u osob, které jejich činnost řídí, stejně tak jako u tzv. skutečných vlastníků budou podmínky osobní způsobilosti nastaveny touto novou úpravou. Osobní způsobilost bude dokládána výpisem z evidence Rejstříku trestů

Náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování

- smlouva o realitním zprostředkování bude vycházet z obecné úpravy zprostředkovatelské smlouvy v občanském zákoníku a v zákoně se pouze upraví určitá specifika této smlouvy ve vztahu k realitnímu zprostředkování

Kontrola

- kontrolu nad dodržováním nově nastavených podmínek bude mít Ministerstvo pro místní rozvoj (kontrola oprávnění provozovat činnost, kontrola odborné způsobilosti a podmínky uzavřít pojištění)

Sankce

- peněžité sankce za porušení zákonných povinností (výkon činnosti bez potřebného povolení a zápisu v rejstříku, bez sjednaného pojištění odpovědnosti apod.)

2.5.4 Přínosy varianty č. 4

- podmínky pro vstup i samotný výkon činnosti upraveny v rámci jediného právního předpisu
- celkové zlepšení úrovně poskytovaných služeb a vyšší profesionalizace oboru
- výrazné zvýšení ochrany klientů (např. povinné pojištění odpovědnosti)
- odbornost může splnit kdokoli se základy vzdělání, kdo prokáže základní znalost problematiky realitního zprostředkování v rámci systému profesní kvalifikace
- snížení počtu subjektů vykonávajících činnost bez jakýchkoliv znalostí s ní souvisejících; snížení rizika pochybení v důsledku neodborného postupu a tím větší pravděpodobnost snížení počtu soudních sporů
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“
- evidence subjektů splňujících odbornou způsobilost ve speciálním rejstříku a s tím související lepší možnosti dozoru nad jejich podnikáním, pro klienta lepší možnost ověřit si způsobilost realitního zprostředkovatele
- očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít vyšší výnosy a v konečném důsledku se tento efekt pozitivně projeví také na příjmech státního rozpočtu (vyšší výběr daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, vyšší odvody na zdravotní a sociální pojištění)

2.5.5 Negativa varianty č. 4

- nutnost pověření orgánu, který bude mít dozor nad realitními zprostředkovateli; v případě, kdy bude tímto orgánem přímo Ministerstvo pro místní rozvoj, vznikne problém s řešením odvolacích řízení, které bude muset rozkladem vyřizovat přímo ministr; případně vytvoření speciálního úřadu za účelem administrace celé agendy související s činností realitních zprostředkovatelů, jehož zřizovatelem bude MMR, představuje významné finanční a administrativní náklady na jeho zřízení a provoz
- jediný úřad pro celou ČR bez regionálních pracovišť; vyšší náklady související s kontrolní činností (dojezdové vzdálenosti za kontrolovanými osobami, potřeba vyššího počtu zaměstnanců pověřených kontrolou)
- celkově potřeba navýšení personálních a materiálních kapacit pro novou agendu tak, aby byla zajištěna bezproblémová registrace realitních zprostředkovatelů v zákonných lhůtách a mohla probíhat odpovídající kontrolní činnost na území celé ČR - finanční náklady
- potřeba vytvoření speciálního a relativně složitého registru realitních zprostředkovatelů včetně jeho napojení na systém základních registrů - finanční náklady
- zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti se sjednáním povinného pojištění odpovědnosti
- administrativní zátěž všech osob, které činnost realitního zprostředkovatele vykonávají, spojená s dokládáním odborné způsobilosti a zápisem do rejstříku realitních zprostředkovatelů
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi

2.5.6 Shrnutí k variantě č. 4

Úprava povolovacího režimu i samotného výkonu činnosti v rámci jediného právního předpisu. Obdobné řešení jako v případě pojišťovacích zprostředkovatelů. Při této variantě řešení odpadne možnost využití regionální soustavy živnostenských úřadů (nejedná se o živnost) a celá agenda bude soustředěna v rámci

jednoho úřadu, což s sebou přináší nutnost vytvoření odpovídajících personálních i technických kapacit a s tím související finanční náklady.

Tato varianta představuje ve srovnání s nulovou variantou posun v ochraně práv klientů a nastavení pravidel pro zahájení a výkon činnosti. Varianta mj. zavádí samostatnou evidenci realitních zprostředkovatelů v podobě rejstříku, kde si klienti mohou ověřit, že jednájí s osobou způsobilou. Celkově je však toto řešení velmi administrativně i finančně náročné.

2.6 Varianta č. 5 – vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako koncesovaná živnost)

2.6.1 Popis varianty č. 5

Tato varianta počítá se zařazením realitní činnosti mezi živnosti specifikované v příloze č. 3 živnostenského zákona, tedy živnosti koncesované. Obdobně jako u varianty č. 1 a 3 bude i v rámci tohoto řešení vstup subjektů do podnikání upraven živnostenským zákonem včetně specifických požadavků na odbornou a osobní způsobilost a samotný výkon činnosti bude upraven v zákoně o realitním zprostředkování.

Koncesovaná živnost může být provozována po udělení zvláštního oprávnění k podnikání, koncese. Na rozdíl od živnosti volné a vázané, kde živnostenské oprávnění vzniká zpravidla již dnem ohlášení, u koncesované živnosti je vznik oprávnění vázán na den nabytí právní moci rozhodnutí o udělení koncese. V rámci posuzování žádosti o vydání koncese je obvyklé, že se k této žádosti kromě samotného živnostenského úřadu také vyjadřuje příslušný orgán státní správy, který má danou problematiku v gesci. Ten vydává k žádosti o vydání koncese své stanovisko, kterým je živnostenský úřad vázán. Orgán státní správy, který vydává stanovisko, posuzuje, zda má žadatel předpoklady k výkonu činnosti a činnosti související z hlediska dodržování platných právních předpisů.

I tato varianta řešení počítá s tím, že realitní činnost v omezeném rozsahu (pouze nákup nemovitých věcí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitých věcí) zůstane společně se správou a údržbou nemovitých věcí i nadále v režimu živnosti volné.

Návrh tohoto řešení si vyžádá změnu nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, které bude nově definovat náplň realitního zprostředkování jako živnosti koncesované. Zároveň dojde k úpravě stávající definice realitní činnosti, která již nadále nebude zprostředkovatelskou činností obsahovat.

2.6.2 Srovnatelné profese upravené v živnostenském zákonu jako živnost koncesovaná

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, vymezuje v Příloze č. 3 koncesované živnosti. V následující části je uveden demonstrativní výčet živností, které jsou svým charakterem srovnatelné či podobné (částečně) s realitním zprostředkováním a jsou zařazeny v tomto režimu.

▪ Cestovní kanceláře

Provozování cestovní kanceláře je z hlediska živnostenského zákona koncesovanou živností. Provozování cestovní agentury je ohlašovací volnou živností (stejný režim dnes platí i pro realitní zprostředkovatele). Podmínky výkonu činnosti jsou upraveny v zákonu č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Provozování cestovní agentury má svá omezení daná zákonem. Jedná se především o rozsah poskytovaných služeb. Cestovní agentura je v roli zprostředkovatele prodeje zájezdů pro organizátora zájezdu, kterým je vždy cestovní kancelář. Hlavním nositelem odpovědnosti je cestovní kancelář (držitel koncese), která musí splňovat podmínky stanovené zákonem (např. pojištění proti úpadku).

Každá fyzická či právnická osoba, která organizuje a svým jménem nabízí k prodeji zájezd, aniž by měla koncesi cestovní kanceláře, jedná v rozporu se zákonem a je povinna od této činnosti upustit do doby, než koncesi získá. Jinak může být postižena podle živnostenského zákona, nebo pokud se tak děje ve větším rozsahu, trestního zákona (trestný čin neoprávněného podnikání). Každá fyzická či právnická osoba, která zprostředkovává prodej zájezdu, aniž by byla cestovní agenturou (tedy nemá příslušné živnostenské oprávnění a jsou naplněny znaky živnosti), jedná v rozporu se zákonem a je povinna od této činnosti upustit do doby, než získá živnostenské oprávnění pro tuto činnost. Jinak může být postižena podle živnostenského, resp. trestního zákona (trestný čin neoprávněného podnikání).

Dle požadavků zákona č. 159/1999 Sb. se k žádosti o koncesi připojuje:

- smlouva s pojišťovnou o pojištění záruky pro případ úpadku v rozsahu stanoveném zákonem
- podnikatelský záměr
- prohlášení, zda nedošlo ke skutečnostem uvedeným v odstavci 4 písm. b), tzn., že v posledních 5 letech nebylo zrušeno živnostenské oprávnění k provozování cestovní kanceláře nebo cestovní agentury z důvodu porušení povinností uložených zákonem nebo z důvodu jejího úpadku
- prohlášení o předpokládaném datu zahájení činnosti

Pro provozování cestovní kanceláře je z hlediska živnostenského zákona zapotřebí splnit následující požadavky:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání v oboru vzdělání zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- c) střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru vzdělání zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- d) vysokoškolské vzdělání a 1 rok praxe v oboru, nebo
- e) vyšší odborné vzdělání a 3 roky praxe v oboru, nebo
- f) střední vzdělání s maturitní zkouškou a 6 let praxe v oboru, nebo
- g) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 6 let praxe v oboru, nebo
- h) doklad o profesní kvalifikaci pro provozování cestovní kanceláře podle zvláštního právního předpisu a 2 roky praxe v oboru, nebo
- i) doklady podle § 7 odst. 5 písm. b), c), f), g), h) nebo i) živnostenského zákona.

▪ **Provádění veřejných dražeb – dobrovolných, nedobrovolných**

Na dražebníky, kteří patří z větší části také do skupiny podnikatelů provozujících svou živnost na základě koncese pro provádění veřejných dražeb dobrovolných a nedobrovolných, se vztahují obdobné požadavky z hlediska živnostenského zákona, jako na cestovní kanceláře s tím rozdílem, že u provádění veřejných dražeb jsou podmínky přísnější.

Pro provádění veřejných dražeb dobrovolných je z hlediska živnostenského zákona zapotřebí splnit následující požadavky:

- a) vysokoškolské vzdělání a 1 rok praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání a 3 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- c) střední vzdělání a 5 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- d) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 9 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- e) doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona.

Veřejných dražeb dobrovolných nemovitých věcí podle zákona o veřejných dražbách bylo v roce 2014 dle statistiky z Centrální adresy uskutečněno 2 477 v celkové ceně předmětů dražby ve výši 5 141 843 091 Kč.

Pro provádění veřejných dražeb nedobrovolných je z hlediska živnostenského zákona zapotřebí splnit následující požadavky:

- a) vysokoškolské vzdělání a 3 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání a 4 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- c) střední vzdělání a 6 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- d) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 10 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- e) doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona.

Další požadavky na dražebníky z hlediska § 6 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů – Zvláštní podmínky k provozování živnosti dražebníka:

- a) Dražebníkem může být fyzická osoba zapsaná v obchodním rejstříku, obchodní společnost nebo družstvo, která splňuje podmínky stanovené zákonem o veřejných dražbách a bylo jí uděleno příslušné oprávnění k provozování živnosti. Ministerstvo pro místní rozvoj k žádosti o vydání koncese připojuje své stanovisko, ve kterém vyjádří, že dražebník má předpoklady k výkonu dražební činnosti a činností souvisejících. Žadatel o koncesi mj. k žádosti připojuje také zpracovaná tzv. „Základní pravidla postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti a činností souvisejících“, která ministerstvo posuzuje.
- b) Dražebník je povinen do 30 dnů od vydání koncese uzavřít smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností dražebníka.
- c) Při provádění nedobrovolných dražeb musí dražebník dále splňovat požadavek na vyšší základního kapitálu, který musí činit alespoň 5 mil. Kč (platí pro právnické osoby) a musí být v plném rozsahu splacen a povinnost pojištění odpovědnosti za škodu musí být splněna tak, aby výše pojistného plnění činila alespoň 35 mil. Kč. Dále je dražebník provádějící nedobrovolné dražby povinen mít svou účetní závěrku ověřenou auditorem.

Veřejných dražeb nedobrovolných nemovitých věcí podle zákona o veřejných dražbách bylo v roce 2014 dle statistiky z Centrální adresy uskutečněno 755 v celkové ceně předmětů dražby ve výši 1 652 804 619 Kč.

2.6.3 Návrh řešení v rámci varianty č. 5

Řešení počítá s novelou zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů ve smyslu vymezení realitního zprostředkování jako nové živnosti koncesované s nastavením požadavků na odbornou způsobilost. Zvláštní podmínky pro získání koncese a pro samotný faktický výkon činnosti realitního zprostředkovatele pak stanoví přímo zákon o realitním zprostředkování.

Na rozdíl od varianty č. 2 a č. 3 RIA, kdy se jedná o režim ohlašovací živnosti, tzn., že oprávnění provozovat živnost vznikne již dnem ohlášení, popřípadě dnem, který je v ohlášení uveden jako den zahájení živnosti, smí žadatel dle tohoto návrhu řešení provozovat živnost, až rozhodnutí o udělení koncese nabude právní moci.

O udělení koncese rozhoduje ve správním řízení na žádost podnikatele živnostenský úřad. V tomto správním řízení se individuálně posuzuje splnění požadovaných podmínek. Tyto podmínky bude stanovovat zvláštní právní předpis – zákon o realitním zprostředkování. K jejich splnění se bude vyjadřovat Ministerstvo pro místní rozvoj ve stanovisku vydaném na žádost živnostenského úřadu. Živnostenský úřad bude tímto stanoviskem při svém rozhodování o udělení koncese vázán v tom smyslu, že je-li stanovisko příslušného orgánu záporné, nemůže živnostenský úřad vydat rozhodnutí o udělení koncese. Je-li stanovisko kladné, rozhodne příslušný živnostenský úřad buď o udělení koncese, nebo žádost o koncesi zamítne.

Žadatel o vydání koncese bude muset splnit podmínku odborné způsobilosti na základě § 27 odst. 1 a 2 živnostenského zákona, která spočívá v doložení požadovaného stupně dosaženého vzdělání, případně kombinovaného s určitou délkou praxe. Zároveň je uvažováno s prokázáním odborné způsobilosti získáním osvědčení 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), ve znění pozdějších předpisů. Předkladatel zákona počítá s dostatečně dlouhým přechodným obdobím od účinnosti tohoto zákona tak, aby každý potenciální realitní zprostředkovatel měl možnost tuto profesní kvalifikaci získat. Systém profesních kvalifikací byl blíže popsán již u varianty č. 1 (viz část 2.2.5). Dále je uvažováno s doložením odborné způsobilosti na základě dosaženého vzdělání kombinovaného s praxí.

Odbornou způsobilostí se pro účely zákona bude konkrétně rozumět:

- a) vysokoškolské 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,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe,
- c) střední vzdělání s výučním listem a 5 let praxe,
- d) profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání,
- e) odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, nebo

Podmínkou pro provozování živnosti dle § 27 odst. 3 živnostenského zákona by v případě realitního zprostředkování mohla být především osobní způsobilost statutárního orgánu, společníků a zaměstnanců, kteří tuto činnost budou vykonávat. Při každé změně podmínek pro provozování živnosti, za kterých byla udělena koncese, je však v případě tohoto režimu nutné počítat s tím, že tyto změny bude muset podnikatel ohlásit příslušnému živnostenskému úřadu, který zahájí správní řízení o změně koncese. V praxi by to tedy znamenalo, že při každé změně u osob, které pro podnikatele realitní zprostředkování vykonávají (= změna podmínek provozování živnosti), by musela být tato změna ohlášena živnostenskému úřadu, který by vydal nové rozhodnutí o změně koncese.

Zvláštní právní předpis bude v rámci této varianty upravovat kromě podmínek, za kterých lze vydat kladné stanovisko k žádosti o udělení koncese (okruh osob, které musí splňovat osobní předpoklady - zejména bezúhonnost), i samotný výkon realitního zprostředkování. Podmínky odborné způsobilosti pro podnikatele bude obsahovat živnostenský zákon.

Zákon se zaměří zejména na následující oblasti:

- vymezení základních pojmů včetně definice realitního zprostředkování
- pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele
- smlouva o realitním zprostředkování
- další povinnosti realitních zprostředkovatelů (např. informační povinnosti)
- odborná a osobní způsobilost
- kontrola
- sankce

2.6.3.1 Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy

Vymezení základních pojmů

- jedním z klíčových pojmů je „realitní zprostředkování“; to bude chápáno jako zvláštní druh zprostředkování, na které se budou vztahovat zákonem stanovená pravidla

Pojištění odpovědnosti

- zavedení povinnosti mít sjednané pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele u všech podnikajících realitních zprostředkovatelů, nastavení minimálních limitů pojistného plnění

Smlouva o realitním zprostředkování

- smlouva o realitním zprostředkování bude vycházet z obecné úpravy zprostředkovatelské smlouvy v občanském zákoníku a v zákoně se pouze upraví určitá specifika této smlouvy ve vztahu k realitnímu zprostředkování

Podmínky odborné a osobní způsobilosti

- podmínkou pro udělení koncese bude kromě splnění všeobecných podmínek stanovených živnostenským zákonem také splnění odborné způsobilosti a zvláštních podmínek pro provozování živnosti stanovených v příloze č. 3 živnostenského zákona. Podmínkou pro provozování živnosti bude splnění požadavku na osobní způsobilost
- u zaměstnanců vykonávajících realitní zprostředkování pro podnikatelský subjekt lze nastavit odbornou způsobilost v příloze číslo 5 živnostenského zákona
- osobní způsobilost a okruh osob, které ji musí splňovat, bude upravena zákonem o realitním zprostředkování, její splnění bude posuzováno Ministerstvem pro místní rozvoj na základě žádosti živnostenského úřadu o stanovisko k udělení koncese

Kontrola

- kontrolu nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování budou mít příslušné živnostenské úřady
- kontrolu nad autorizovanými osobami z hlediska zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů, bude mít MMR

Sankce

- peněžitá sankce za porušení zákonných povinností (výkon činnosti bez potřebné způsobilosti, bez pojištění odpovědnosti apod.)

2.6.4 Přínosy varianty č. 5

- ve srovnání s nulovou variantou vyšší důraz na odbornou a osobní způsobilost stanoveného okruhu osob a v případě zařazení činnosti do Přílohy č. 5 živnostenského zákona i odbornou způsobilost osob, které pro podnikatele činnost vykonávají; lze očekávat snížení počtu subjektů vstupujících do oboru bez jakýchkoliv znalostí souvisejících s realitním zprostředkováním
- realitní zprostředkovatelé - podnikatelé by ve srovnání s nulovou variantou byli „zviditelněni“ v rámci veřejně přístupného Registru živnostenského podnikání (RŽP), a to s ohledem na jejich zařazení do režimu živnosti koncesované. Klienti by tak měli možnost si ověřit, jestli realitní zprostředkovatel splnil podmínky pro vznik živnostenského oprávnění ke koncesované živnosti. Zároveň by kontrolní orgán měl nástroj, na jehož základě by mohl probíhat výběr kontrolovaných subjektů
- částečné zvýšení odbornosti při poskytování služeb klientům a v omezené míře snížení rizika pochybení v důsledku neodbornosti realitního zprostředkovatele
- odbornost může splnit kdokoli se základy vzdělání, kdo prokáže základní znalost problematiky realitního zprostředkování v rámci systému profesní kvalifikace
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“
- očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít vyšší výnosy a v konečném důsledku se tento efekt pozitivně projeví také na příjmech státního rozpočtu (vyšší výběr daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, vyšší odvody na zdravotní a sociální pojištění)

2.6.5 Negativa varianty č. 5

- klient nemá informaci, že jedná s osobou, která splňuje osobní a odbornou způsobilost pro výkon činnosti realitní zprostředkování, pokud tato osoba není uvedena v Registru živnostenského podnikání
- hrozí, že velká část realitních zprostředkovatelů, která sama získá koncesi, nově uzavře se svými dosud spolupracujícími realitními makléři pracujícími na samostatnou živnost inominátní smlouvu např. pouze na nábor nabídek či zájemců, zařizování inzerce apod., čímž tito makléři nutně nebudou spadat do režimu koncese, avšak jejich pracovní náplň zůstane de facto shodná

- v případě zařazení činnosti do Přílohy č. 5 živnostenského zákona by měl podnikatel zajistit výkon činnosti realitního zprostředkování fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, ale klient nemá žádnou možnost, jak si tuto skutečnost ověřit. Za odbornou způsobilost zaměstnanců odpovídá podnikatel, který to prokazuje pouze v případě žádosti živnostenského úřadu
- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s žádostí o udělení koncese a doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu, a to i při každé změně podmínek, za kterých bylo vydáváno stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj (tzn. změna statutárního orgánu, jednatele apod.)
- administrativní a finanční zátěž živnostenských úřadů související s rozhodováním o udělení koncese
- administrativní zátěž na straně Ministerstva pro místní rozvoj spojená s vydáváním stanoviska
- pokud bude osobní způsobilost stanovena pouze speciálním právním předpisem bez možnosti, aby si klienti měli možnost ověřit splnění této podmínky v evidenci způsobilých osob, tak bude velmi složité, ne-li nemožné, aby dotčený správní orgán tuto povinnost zkontroloval, a to především s ohledem na identifikaci osoby, která s klientem jednala. Podnikatel kontrolnímu orgánu sice na vyžádání ohlásí seznam osob, které u něj činnost vykonávají, čímž splní svou zákonnou povinnost, avšak dokazování, že činnost vykonávají i další osoby bez potřebné osobní způsobilosti bude ze strany kontrolního orgánu (bez účasti na samotném jednání s klientem) složité až nemožné
- zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti se sjednáním povinného pojištění odpovědnosti
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na získanou praxi
- celkové navýšení počtu živností

2.6.6 Shrnutí k variantě č. 5

Varianta spočívá v úpravě živnostenského zákona a vymezení realitního zprostředkování jako nové koncesované živnosti, přičemž pravidla pro výkon činnosti budou upřesněna ve zvláštním právním předpisu. Získání živnostenského oprávnění bude probíhat v režimu správního řízení, které bude zakončeno rozhodnutím příslušného živnostenského úřadu.

V souvislosti se vstupem do podnikání je počítáno se zpřísněním podmínek v rámci stávajícího systému koncesovaných živností (živnostenské úřady řeší odbornou způsobilost, Ministerstvo pro místní rozvoj způsobilost osobní ve formě vydávání stanovisek k udělení koncese, případně její změny). Pravidla pro samotný výkon činnosti budou upřesněna ve zvláštním právním předpisu. Nastavení podmínek osobnosti způsobilosti potřebné pro faktický výkon činnosti ve zvláštním právním předpisu dopadá sice na zákonem stanovený okruh osob (jednatelé, společníci, vlastníci, zaměstnanci apod.), avšak jejich splnění v průběhu podnikání je téměř nekontrolovatelné.

3. Vyčíslení a vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení

3.1 Finanční vyčíslení nákladů a přínosů

Pro výpočet administrativní zátěže podnikatelského sektoru byla použita Metodika měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů, vydaná Ministerstvem průmyslu a obchodu (verze 2.0). Metodika měření vychází z mezinárodního standardního nákladového modelu (Standard Cost Model – dále jen SCM), který se používá v řadě členských zemí EU.

Administrativní zátěží se rozumí ta část administrativních nákladů, kterou podniky nebo podnikatelé vynakládají pouze proto, že jim to nařizuje regulace. Administrativní zátěž je tedy podmnožinou

administrativních nákladů, neboť administrativní náklady zahrnují i ty činnosti, které by podniky zajišťovaly, i kdyby byla regulace odstraněna.⁴

Administrativní zátěž je počítána dle vzorce uvedeného ve standardním nákladovém modelu:

$$\begin{aligned} \text{Náklad na administrativní činnost/IP} &= \text{Čas} * \text{Množství (rozsah} * \text{četnost)} * \text{Cena} \\ X_i &= T * M(r * \check{c}) * C \\ \text{Náklad na administrativní činnosti/IP za právní předpis} &= \sum \text{nákladů na plnění IP} \\ X &= \sum X_i = \sum \text{Čas} * \text{Množství (rozsah} * \text{četnost)} * \text{Cena} \\ X &= \sum_i T * M(r * \check{c}) * C \end{aligned}$$

Obrázek 2 - Rovnice pro výpočet administrativní zátěže

Výsledné náklady i přínosy jsou zaokrouhleny vždy na celé tis. Kč.

3.1.1 Finanční hodnocení nákladů

3.1.1.1 Varianta č. 1

▪ Náklady veřejného sektoru

U varianty č. 1 spočívají tyto náklady především v administraci žádostí na vydání živnostenského oprávnění pro vázanou živnost včetně posouzení dokladů k odborné způsobilosti. Tuto činnost by živnostenské úřady vykonávaly v rámci své stávající běžné činnosti.

○ Výpočet administrativní náročnosti související s ohlášením živnosti

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit. Současný stav registrovaných je 14 602. Informační povinnost se bude u stávajících subjektů plnit jednorázově ($r = 1$). Předpokládaná časová náročnost je uvažována v délce 0,75 hod. pro administraci žádosti na příslušném živnostenském úřadě.

Nákladovost je uvažována následovně:

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 0,75$ hod.

$M = r * \check{c} = 14\ 602$

Cena $C = 236$ Kč/hod.; stanovena je dle platového tarifu v 11. platové třídě, 6 stupni ve výši 24 620 Kč (dle Přílohy č. 4, nařízení vlády č. 564/2006 Sb., o platových poměrech zaměstnanců ve veřejných službách a správě) navýšených o 20 % pro vyjádření netarifních složek platu, a při současném zohlednění odvodů za zaměstnavatele o dalších 34 % (zdravotní a sociální pojištění) navýšeno na konečných 39 589 Kč. Přepočteno na hodinovou mzdu (při průměrném počtu hodin v měsíci 173) ve výši $39\ 589 / 173 = 236$ Kč/hod.

Výpočet: $X = 0,75 * 14\ 602 * 236 = 2\ 585\ 000$ Kč

▪ Náklady soukromého sektoru

S ohledem na nově nastavená pravidla by se s velkou pravděpodobností snížil celkový počet podnikajících subjektů, které jsou v současné době evidovány jako realitní zprostředkovatelé. Řada současných podnikatelů, kteří se prostřednictvím oborového členění činností přes tzv. NACE kódy k činnosti hlásí, ji

⁴ Viz základní definice administrativní zátěže v Metodice měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů

však aktivně nevykonává nebo se jí věnuje pouze okrajově. Lze tedy důvodně očekávat, že s nově nastavenými pravidly by došlo k určitému poklesu počtu realitních zprostředkovatelů, avšak tento pokles nelze předem odhadnout, a to i s ohledem na fakt, že se v současné době jedná o činnost v rámci živnosti volné. Z tohoto důvodu počítáme raději pro účely výpočtů s limitní variantou, která předpokládá, že by všichni stávající realitní zprostředkovatelé aktivně vykonávali tuto činnost i nadále.

Pro podnikatelské subjekty představuje tato varianta jednorázové náklady spojené s administrací podání žádosti o vydání živnostenského oprávnění pro předmět podnikání realitní zprostředkování v rámci vázané živnosti.

U varianty č. 1 představují náklady soukromého sektoru především čas strávený ohlášením živnosti na živnostenském úřadě.

- **Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti** (ohlášení vázané živnosti), u které jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit 14 602. Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy $r = 1$.

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3,241$ hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 14\ 602$

Cena $C = 143,70$ Kč/hod.⁵

Výpočet pro 1 podnikatele: $X = 3,241 * (1 * 1) * 143,70 = 467,70$ Kč

Výpočet pro všechny podnikatele: $X = 3,241 * (14\ 602 * 1) * 143,70 = 6\ 800\ 000$ Kč

Pro nové subjekty vstupující do podnikání, které nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, se náklady rozšíří také o případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací.

- **Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace**

Předpokládáme, že z celkového počtu 14 602 podnikajících osob, které budou dále tuto profesi mít zájem vykonávat, splní 75 % z nich alternativní kvalifikační podmínky v podobě dosaženého vzdělání, případně počtu let dosažené praxe v oboru nebo budou držiteli evropského profesního průkazu či jim bude uznána odborná kvalifikace podle zákona o uznávání odborné kvalifikace. Předkladatel vychází z počtu osob, které jsou aktivně sdruženy v rámci profesních sdružení či komor (mezi největší subjekty patří Asociace realitních kanceláří ČR, která sdružuje více než 380 realitních kanceláří a Komora realitních kanceláří ČR, která má více než 2 000 odhadovaných členů aktivních plus 6 000 členů díky dřívějšímu výkonu práce). Tyto subjekty na trhu již působí a je předpoklad, že řada z nich do doby účinnosti zákona (či v rámci přechodné doby po účinnosti zákona) získají potřebné 3 roky praxe v oboru. U zbývajících 25 % subjektů by přicházelo v úvahu využití zejména systému profesní kvalifikace, jakožto základního způsobu pro získání odborné způsobilosti. Náklad na získání profesní kvalifikace je kalkulován jako náklady na absolvování přípravného kurzu a náklady na ověření v rámci zkoušky. Cena za přípravný kurz a realizaci zkoušky se pohybuje kolem 15 000 Kč (např. Asociace realitních kanceláří nabízí kurz za 16 500 pro nečleny a pro členy asociace za 12 500 Kč, další společnosti nabízí kurzy za ceny od 13 500 Kč). Jedná se o jednorázový náklad.

⁵ Průměrná mzda v podnikatelské a nepodnikatelské sféře dle metodiky ESA 1995 za 1-3. čtvrtletí 2017 publikovaná ČSÚ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/prumerna-mzdy-1-3-ctvrtleti-2017>. Průměrná hrubá měsíční mzda činnosti v oblasti nemovitostí činila 24.864,- Kč, přičemž mu za toto období odpovídalo v průměru měsíčně 173 pracovních hodin. Výpočet průměrné hodinové sazby pak vychází takto: $24864 / 173 = 143,70$ Kč/hod.

Náklady na absolvování jsou u jednoho subjektu odhadovány na 15 000 Kč, počet subjektů představuje 3 650 (25 % z 14 602).

Výpočet: $X = 3\,650 * 15\,000 = 54\,750\,000$ Kč

3.1.1.2 Varianta č. 2

▪ Náklady veřejného sektoru

Vzhledem k tomu, že realitní zprostředkování zůstává z hlediska živnostenského zákona dle této varianty řešení beze změny, nejsou s tímto řešením spojeny žádné náklady z hlediska ohlášení živnosti.

Tato varianta dále rozšiřuje kontrolní pravomoci živnostenských úřadů o dozor nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování. Předpokládá se, že tato kontrolní činnost bude vykonávána v rámci stávajících kapacit živnostenských úřadů a nebude generovat dodatečné výdaje (konzultováno s MPO). Živnostenské úřady již nyní realitní zprostředkovatele kontrolují z hlediska dodržování podmínek stanovených živnostenským zákonem a v rámci této kontroly tedy nově posoudí i splnění povinností stanovených zákonem o realitním zprostředkování - kontrola dodržování povinnosti zajistit výkon realitního zprostředkování osobami odborně způsobilými (včetně vedení evidence o těchto osobách) a kontrola povinnosti uzavřít pojištění odpovědnosti. Obdobně nebylo uvažováno s dodatečnými náklady ani při novele živnostenského zákona zákonem č. 309/2013 Sb., kterým byla zavedena kontrola značení lihu ze strany živnostenských úřadů.

Náklady veřejného sektoru u varianty č. 2 spočívají zejména v administrativních nákladech spojených s vydáváním osvědčení o odborné způsobilosti osob, které chtějí aktivně vykonávat realitní zprostředkování. Dále ve vytvoření evidence odborně způsobilých osob a její správě.

○ Administrativní náklady spojené s vydáním osvědčení

Náklady jsou uvažovány následovně:

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 1$ hod.

$M = r * \check{c} = 14\,602$

Cena $C = 252$ Kč/hod.; stanoveno dle platového tarifu v 12. platové třídě, 6 stupni = 27 090 Kč (dle Přílohy č. 2 k nařízení vlády č. 304/2014 Sb., o platových poměrech státních zaměstnanců) navýšených o 20 % pro vyjádření netarifních složek platu (tedy 32 508 Kč), což při současném zohlednění odvodů za zaměstnavatele ve výši 34 % (zdravotní a sociální pojištění) činí 43 561 Kč. Přepočteno na hodinovou mzdu ve výši $43\,561 / 173 = 252$ Kč

Výpočet: $X = 1 * 14\,602 * 252 = 3\,680\,000$ Kč

○ Vytvoření evidence odborně způsobilých osob a její správa

Náklady souvisí především s naprogramováním databázového systému a propojením jeho výstupů na webové rozhraní webu Ministerstva pro místní rozvoj. Dále se správou databáze a v licenčních poplatcích.

- náklady na vytvoření databáze a prostředí pro její administraci jsou uvažovány v částce **1 000 000 Kč** jednorázově + 100 000 Kč v následujících letech na správu (zejména softwarové licence) – zdroj krytí: rozpočet MMR

Celkové náklady v souvislosti s vytvořením evidence odborně způsobilých osob a její správou jsou v této variantě uvažovány v úrovni **1 000 000 Kč**.

▪ Náklady soukromého sektoru

Pro fyzické osoby vykonávající činnost realitní zprostředkování představuje tato varianta administrativní náklady související s doložením dokladů pro vydání osvědčení o odborné způsobilosti Ministerstvu pro místní rozvoj.

U varianty č. 2 představují náklady soukromého sektoru především čas strávený s vyřízením tohoto podání.

○ **Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti**

Odpovídá výpočtu v předchozí variantě, výsledek je 6 800 000 Kč

Pro realitní zprostředkovatele, kteří nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, představují náklady případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací.

○ **Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace**

Výpočet odpovídá předchozí variantě s tím rozdílem, že je počet osob, které by musely získat odbornou kvalifikaci, rozšířen i o osoby, které by ji vykonávaly v zaměstnaneckém poměru. Pro účely výpočtu odhadujeme počet těchto subjektů na 1 500.

Výpočet: $X = (3\ 650 + 1500) * 15\ 000 = 77\ 250\ 000\ Kč$

Další náklady spočívají především v povinném sjednání pojištění odpovědnosti.

○ **Výpočet nákladů souvisejících s povinným pojištěním odpovědnosti**

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby. Pojistný limit je uvažován ve výši 3 mil. Kč. Výše pojistného limitu byla stanovena s ohledem na tyto faktory:

- průměrná cena obchodované nemovitosti – za základ byl vzat vzorek 2 271 veřejných dražeb nemovitých věcí realizovaných v roce 2015, kdy průměrná cena vydražené nemovitosti činila 1 961 175 Kč, průměrná cena nemovitosti v sítích největších RK v roce 2016 představoval částku 2 150 000 Kč, hodnotu však výrazně zkresluje živý trh v hlavním městě. Bez něj by cena klesla až k cca 1,6 mil Kč.

- obvyklá výše pojistného limitu v ostatních zemích je na obdobné úrovni, např. Rakousko 100 000 EUR, Polsko 25 000 EUR, Slovenská Realitná únia uvažuje ve svém návrhu realitního zákona s limitem 150 000 EUR,

- informace týkající se výše pojistných plnění od dražebníků provádějících veřejné dražby, kteří musí být podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách povinně pojištěni a dále informace od zástupců Asociace realitních kanceláří ČR, jejíž členové jsou povinně pojištěni. Z těchto informací vyplývá, že řešené pojistné události se nejčastěji pohybují ve výši desetitisíců či statisíců korun.

- archivní rešerše povinného pojistného dražebníků v době zavedení této povinnosti, kdy byly ceny pojistného více než čtyřnásobné proti současnému stavu. Lze očekávat, že při zavedení nového typu povinného pojistného bude zpočátku také nejprve cena poměrně vysoká.

- údajů Asociace realitních kanceláří, která má pro své členy hromadné pojistné ve výši limitu cca 500 tis Kč, a to za částku cca 8 - 9 tis Kč.

Na základě všech uvedených dat a také analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků (vzorek 25 dražebníků s limitem pojistného plnění v úrovni 1 až 5 mil. Kč s průměrným pojistným 4 500 Kč na 1 mi Kč pojistného limity) vyplynulo, že by nově navržené povinné pojistné mohlo odpovídat částce cca 12 000 Kč na 1 mil. Kč pojistného limitu. Pro pojistný limit ve výši 3 mil. Kč uvažujeme proto o ročním pojistném v průměrné výši 36 000 Kč.

Pro účely výpočtu uvažujeme o počtu 10 952 realitních zprostředkovatelů. Tento počet vychází z předpokladu, že odhadem 25 % realitních zprostředkovatelů z celkového počtu 14 602 má pojištění odpovědnosti sjednáno zcela dobrovolně již nyní, a tudíž by to pro tyto subjekty nepředstavovalo dodatečný náklad. Předkladatel vychází z počtu osob, které jsou aktivně sdruženy v rámci profesních sdružení či komor (mezi největší subjekty patří Asociace realitních kanceláří ČR, která sdružuje více než 350 realitních kanceláří, které musí být v rámci pravidel asociace pojištěné).

Výpočet: $X = 10\ 952 * 36\ 000 = 394\ 272\ 000\ Kč$

U subjektů, které v současné době nemají pojištění sjednáno, nebo budou muset jeho rozsah měnit, je zároveň počítáno s administrativní zátěží, která je spojená s uzavřením pojištění. Tato zátěž je vyčíslena prostřednictvím nákladů, které představují zejména čas strávený s vyřízením celé záležitosti. Výpočet je proveden opět dle výše uvedené metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu. Jedná se o úkon, u kterého jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit $r = 14\ 602$. Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy $\check{c} = 1$.

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3,241$ hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 14\ 602$

Cena $C = 143,70$ Kč/hod.

Výpočet pro 1 podnikatele: $X = 3,241 * (1 * 1) * 143,70 = 465,70$ Kč

Výpočet pro všechny podnikatele: $X = 3,241 * (14\ 602 * 1) * 143,70 = 6\ 800\ 000$ Kč

3.1.1.3 Varianta č. 3

▪ Náklady veřejného sektoru

U varianty č. 3 spočívají tyto náklady v administraci žádostí na vydání živnostenského oprávnění pro vázanou živnost včetně posouzení dokladů k odborné způsobilosti. Tuto činnost by živnostenské úřady vykonávaly v rámci své stávající běžné činnosti.

Tato varianta také rozšiřuje kontrolní pravomoci živnostenských úřadů o dozor nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování. Předpokládá se, že tato kontrolní činnost bude vykonávána v rámci stávajících kapacit živnostenských úřadů a nebude generovat dodatečné výdaje (konzultováno s MPO). Živnostenské úřady již nyní realitní zprostředkovatele kontrolují z hlediska dodržování podmínek stanovených živnostenským zákonem a v rámci této kontroly tedy nově posoudí i splnění povinností stanovených zákonem o realitním zprostředkování - kontrola dodržování povinnosti zajistit výkon realitního zprostředkování osobami odborně způsobilými (včetně vedení evidence o těchto osobách) a kontrola povinnosti uzavřít pojištění odpovědnosti. Obdobně nebylo uvažováno s dodatečnými náklady ani při novele živnostenského zákona zákonem č. 309/2013 Sb., kterým byla zavedena kontrola značení lihu ze strany živnostenských úřadů.

○ Výpočet administrativní náročnosti související s ohlášením živnosti

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit 14 602. Informační povinnost se bude u stávajících subjektů plnit jednorázově ($r = 1$). Předpokládaná časová náročnost je uvažována v délce 0,75 hod. pro administraci žádosti na příslušném živnostenském úřadě.

Nákladovost je uvažována následovně:

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 0,75$ hod.

$M = r * \check{c} = 14\ 602$

Cena $C = 236$ Kč/hod.

Výpočet: $X = 0,75 * 14\ 602 * 236 = 2\ 585\ 000$

▪ Náklady soukromého sektoru

Pro podnikatelské subjekty představuje tato varianta jednorázové náklady spočívající v administraci žádosti na vydání živnostenského oprávnění pro živnost realitní zprostředkování v rámci vázané živnosti, ve výdajích na získání odborné způsobilosti, zejména náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na vzdělání či praxi.

a dále ve výdajích na pojistné. Náklady na pojistné budou výdaji periodicky se opakujícími.

Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti (ohlášení vázané živnosti), u které jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit $r = 14\ 602$. Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy $\check{c} = 1$.

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3,241$ hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 14\ 602$

Cena $C = 143,70$ Kč/hod.

Výpočet pro 1 podnikatele: $X = 3,241 * (1 * 1) * 143,70 = 466$ Kč

Výpočet pro všechny podnikatele: $X = 3,241 * (14\ 602 * 1) * 143,70 = 6\ 800\ 000$ Kč

Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace

Předpokládáme, že z celkového počtu 14 602 podnikajících osob, které budou dále tuto profesi mít zájem vykonávat, splní 75 % z nich alternativní kvalifikační podmínky v podobě dosaženého vzdělání, případně počtu let dosažené praxe v oboru nebo budou držiteli evropského profesního průkazu či jim bude uznána odborná kvalifikace podle zákona o uznávání odborné kvalifikace. Předkladatel vychází z počtu osob, které jsou aktivně sdruženy v rámci profesních sdružení či komor (mezi největší subjekty patří Asociace realitních kanceláří ČR, která sdružuje více než 380 realitních kanceláří a Komora realitních kanceláří ČR, která má více než 2 000 odhadovaných členů aktivních plus 6 000 členů díky dřívějšímu výkonu práce). Tyto subjekty na trhu již působí a je předpoklad, že řada z nich do doby účinnosti zákona (či v rámci přechodné doby po účinnosti zákona) získají potřebné 3 roky praxe v oboru. U zbývajících 25 % subjektů by přicházelo v úvahu využití zejména systému profesní kvalifikace, jakožto základního způsobu pro získání odborné způsobilosti. Náklad na získání profesní kvalifikace je kalkulován jako náklady na absolvování přípravného kurzu a náklady na ověření v rámci zkoušky. Cena za přípravný kurz a realizaci zkoušky se pohybuje kolem 15 000 Kč (např. Asociace realitních kanceláří nabízí kurz za 16 500 pro nečleny a pro členy asociace za 12 500 Kč, další společnosti nabízí kurzy za ceny od 13 500 Kč). Jedná se o jednorázový náklad.

Náklady na absolvování jsou u jednoho subjektu odhadovány na 15 000 Kč, počet subjektů představuje 3 650 (25 % z 14 602). V rámci návrhu řešení dle této varianty by se požadavky na odbornou kvalifikaci vztahovaly též na osoby, které by svou činnost vykonávaly v zaměstnaneckém poměru. Pro účely výpočtu odhadujeme počet těchto subjektů na 1 500.

Výpočet: $X = (3\ 650 + 1\ 500) * 15\ 000 = 77\ 250\ 000$ Kč

Výpočet nákladů souvisejících s povinným pojištěním odpovědnosti

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby. Pojistný limit je uvažován ve výši 3 mil. Kč. Výše pojistného limitu byla stanovena s ohledem na tyto faktory:

- průměrná cena obchodované nemovitosti – za základ byl vzat vzorek 2 271 veřejných dražeb nemovitých věcí realizovaných v roce 2015, kdy průměrná cena vydražené nemovitosti činila 1 961 175 Kč, průměrná cena nemovitosti v sítích největších RK v roce 2016 představoval částku 2 150 000 Kč, hodnotu však výrazně zkresluje živý trh v hlavním městě. Bez něj by cena klesla až k cca 1,6 mil Kč.

- obvyklá výše pojistného limitu v ostatních zemích je na obdobné úrovni, např. Rakousko 100 000 EUR, Polsko 25 000 EUR, Slovenská Realitná únia uvažuje ve svém návrhu realitního zákona s limitem 150 000 EUR,

- informace týkající se výše pojistných plnění od dražebníků provádějících veřejné dražby, kteří musí být podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách povinně pojištěni a dále informace od zástupců

Asociace realitních kanceláří ČR, jejíž členové jsou povinně pojištěni. Z těchto informací vyplývá, že řešené pojistné události se nejčastěji pohybují ve výši desetitisíců či statisíců korun.

- archivní rešerše povinného pojistného dražebníků v době zavedení této povinnosti, kdy byly ceny pojistného více než čtyřnásobné proti současnému stavu. Lze očekávat, že při zavedení nového typu povinného pojistného bude zpočátku také nejprve cena poměrně vysoká.

- údajů Asociace realitních kanceláří, která má pro své členy hromadné pojistné ve výši limitu cca 500 tis Kč, a to za částku cca 8 - 9 tis Kč.

Na základě všech uvedených dat a také analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků (vzorek 25 dražebníků s limitem pojistného plnění v úrovni 1 až 5 mil. Kč s průměrným pojistným 4 500 Kč na 1 mi Kč pojistného limity) vyplynulo, že by nově navržené povinné pojistné mohlo odpovídat částce cca 12 000 Kč na 1 mil. Kč pojistného limitu. Pro pojistný limit ve výši 3 mil. Kč uvažujeme proto o ročním pojistném v průměrné výši 36 000 Kč.

Pro účely výpočtu uvažujeme o počtu 10 952 realitních zprostředkovatelů. Tento počet vychází z předpokladu, že odhadem 25 % realitních zprostředkovatelů z celkového počtu 14 602 má pojištění odpovědnosti sjednáno zcela dobrovolně již nyní, a tudíž by to pro tyto subjekty nepředstavovalo dodatečný náklad. Předkladatel vychází z počtu osob, které jsou aktivně sdruženy v rámci profesních sdružení či komor (mezi největší subjekty patří Asociace realitních kanceláří ČR, která sdružuje více než 350 realitních kanceláří, které musí být v rámci pravidel asociace pojištěny).

Výpočet: $X = 10\,952 * 36\,000 = 394\,272\,000$ Kč (periodicky se opakující výdaj)

U subjektů, které v současné době nemají pojištění sjednáno, nebo budou muset jeho rozsah měnit, je zároveň počítáno s administrativní zátěží, která je spojená s uzavřením pojištění. Tato zátěž je vyčíslena prostřednictvím nákladů, které představují zejména čas strávený s vyřízením celé záležitosti. Výpočet je proveden opět dle výše uvedené metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu. Jedná se o úkon, u kterého jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit $r = 14\,602$. Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy $\check{c} = 1$.

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3,241$ hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 14\,602$

Cena $C = 143,70$ Kč/hod.

Výpočet pro 1 podnikatele: $X = 3,241 * (1 * 1) * 143,70 = 465,70$ Kč

Výpočet pro všechny podnikatele: $X = 3,241 * (14\,602 * 1) * 143,70 = 6\,800\,000$ Kč (jen v prvním roce)

3.1.1.4 Varianta č. 4

▪ Náklady veřejného sektoru

U varianty č. 4 spočívají náklady veřejného sektoru především v personálním zabezpečení agendy na MMR (administrace procesu registrace, kontrola odborné způsobilosti, pojištění, provádění zápisů a výmazů v registru realitních zprostředkovatelů a kontrola dalších podmínek stanovených zákonem).

Konkrétně se jedná především o mzdové náklady, náklady na technické vybavení, cestovné a pronájem budov.

Pro výkon zcela nově vznikající agendy je uvažováno s personální potřebou minimálně 30 systemizovaných míst. Platové zařazení těchto zaměstnanců v platové třídě T13.

Náklady jsou uvažovány následovně:

- plat zaměstnance v platové třídě T13 představovaný tzv. superhrubou mzdou včetně příslušenství plus běžné provozní náklady jakou jsou papíry, tonery, voda, plyn, elektřina, telekomunikační náklady; mimo investice a náklady na modernizaci budov, či modernizaci HW apod. Roční náklady na jednoho zaměstnance jsou kalkulovány v úrovni **750 000 Kč** v relacích ceny státní služby⁶ = $750\,000 * 30 = 22\,500\,000$ Kč,
- další náklady spojené s vytvořením softwarových nástrojů pro správu agendy **20 000 000 Kč⁷** jednorázově + **200 000 Kč ročně** na správu,
- náklady na kancelářské prostory; uvažováno 8 m² na jednoho pracovníka + 300 m² ostatní plochy; průměrná cena pronájmu⁸ za 1 m² kanceláří v Praze (vnitřní město) se pohybuje na úrovni 550 Kč/m² = $((30 * 8) + 300) * 550 = 297\,000$ Kč/měs. = **3 564 000 Kč/rok.**

Celkové náklady představují částku **46 064 000 Kč** v prvním roce a **26 264 Kč** v každém následujícím roce - zdroj krytí: státní rozpočet.

▪ **Náklady soukromého sektoru**

Pro podnikatelské subjekty představuje tato varianta jednorázové náklady spočívající v administraci žádosti pro získání povolení k výkonu činnosti realitního zprostředkovatele.

U varianty č. 4 představují náklady soukromého sektoru především čas strávený s vyřízením žádosti.

Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti (podání žádosti potřebné k zahájení činnosti), u které jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit $r = 14\,602$. Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy $\check{c} = 1$.

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3,241$ hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 14\,564$

Cena $C = 143,70$ Kč/hod.

Výpočet pro 1 podnikatele: $X = 3,241 * (1 * 1) * 143,70 = 466$ Kč

Výpočet pro všechny podnikatele: $X = 3,241 * (14\,602 * 1) * 143,70 = 6\,800\,000$ Kč

Pro nové subjekty vstupující do podnikání, které nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, se náklady rozšíří také o případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací.

Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace

Předpokládáme, že z celkového počtu 14 602 podnikajících osob, které budou dále tuto profesi mít zájem vykonávat, splní 75 % z nich alternativní kvalifikační podmínky v podobě dosaženého vzdělání, případně počtu let dosažené praxe v oboru nebo budou držiteli evropského profesního průkazu či jim bude uznána odborná kvalifikace podle zákona o uznávání odborné kvalifikace. Předkladatel vychází z počtu osob, které jsou aktivně sdruženy v rámci profesních sdružení či komor (mezi největší subjekty patří Asociace realitních kanceláří ČR, která sdružuje více než 380 realitních kanceláří a Komora realitních kanceláří ČR, která má více než 2 000 odhadovaných členů aktivních plus 6 000

⁶ Náklady vychází z kalkulace uvedené v rámci návrhu zákona o státní službě. Dosud nebyla publikována aktuálnější data. I přes nárůst nákladů osobní povahy klesají v posledních letech náklady na IT techniku, připojení, operátory atd. Proto byla ponechána původní kalkulace

⁷ Prozatím chybí kvalifikovanější odhad této částky, předkladatel ji však považuje za hraniční a nepřekročitelnou, naopak, lze očekávat, že by mohlo díky veřejné soutěži dojít k jejímu poklesu

⁸ Data konzultována s Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí, dále čerpána z interní databáze MMR o hodnotách nájmu bytů a nebytových prostor v Praze

členů díky dřívějšímu výkonu práce). Tyto subjekty na trhu již působí a je předpoklad, že řada z nich do doby účinnosti zákona (či v rámci přechodné doby po účinnosti zákona) získají potřebné 3 roky praxe v oboru. U zbývajících 25 % subjektů by přicházelo v úvahu využití zejména systému profesní kvalifikace, jakožto základního způsobu pro získání odborné způsobilosti. Náklad na získání profesní kvalifikace je kalkulován jako náklady na absolvování přípravného kurzu a náklady na ověření v rámci zkoušky. Cena za přípravný kurz a realizaci zkoušky se pohybuje kolem 15 000 Kč (např. Asociace realitních kanceláří nabízí kurz za 16 500 pro nečleny a pro členy asociace za 12 500 Kč, další společnosti nabízí kurzy za ceny od 13 500 Kč). Jedná se o jednorázový náklad.

Náklady na absolvování jsou u jednoho subjektu odhadovány na 15 000 Kč, počet subjektů představuje 3 650 (25 % z 14 602). V rámci návrhu řešení dle této varianty by se požadavky na odbornou kvalifikaci vztahovaly též na osoby, které by svou činnost vykonávaly v zaměstnaneckém poměru. Pro účely výpočtu odhadujeme počet těchto subjektů na 1 500.

Výpočet: $X = (3\ 650 + 1\ 500) * 15\ 000 = 77\ 250\ 000\ \text{Kč}$

Výpočet nákladů souvisejících s povinným pojištěním odpovědnosti

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby. Pojistný limit je uvažován ve výši 3 mil. Kč. Výše pojistného limitu byla stanovena s ohledem na tyto faktory:

- průměrná cena obchodované nemovitosti – za základ byl vzat vzorek 2 271 veřejných dražeb nemovitých věcí realizovaných v roce 2015, kdy průměrná cena vydražené nemovitosti činila 1 961 175 Kč, průměrná cena nemovitosti v sítích největších RK v roce 2016 představoval částku 2 150 000 Kč, hodnotu však výrazně zkrsluje živý trh v hlavním městě. Bez něj by cena klesla až k cca 1,6 mil Kč.

- obvyklá výše pojistného limitu v ostatních zemích je na obdobné úrovni, např. Rakousko 100 000 EUR, Polsko 25 000 EUR, Slovenská Realitná únia uvažuje ve svém návrhu realitního zákona s limitem 150 000 EUR,

- informace týkající se výše pojistných plnění od dražebníků provádějících veřejné dražby, kteří musí být podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách povinně pojištěni a dále informace od zástupců Asociace realitních kanceláří ČR, jejíž členové jsou povinně pojištěni. Z těchto informací vyplývá, že řešené pojistné události se nejčastěji pohybují ve výši desetitisíců či statisíců korun.

- archivní rešerše povinného pojistného dražebníků v době zavedení této povinnosti, kdy byly ceny pojistného více než čtyřnásobné proti současnému stavu. Lze očekávat, že při zavedení nového typu povinného pojistného bude zpočátku také nejprve cena poměrně vysoká.

- údajů Asociace realitních kanceláří, která má pro své členy hromadné pojistné ve výši limitu cca 500 tis Kč, a to za částku cca 8 - 9 tis Kč.

Na základě všech uvedených dat a také analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků (vzorek 25 dražebníků s limitem pojistného plnění v úrovni 1 až 5 mil. Kč s průměrným pojistným 4 500 Kč na 1 mi Kč pojistného limity) vyplynulo, že by nově navržené povinné pojistné mohlo odpovídat částce cca 12 000 Kč na 1 mil. Kč pojistného limitu. Pro pojistný limit ve výši 3 mil. Kč uvažujeme proto o ročním pojistném v průměrné výši 36 000 Kč.

Pro účely výpočtu uvažujeme o počtu 10 952 realitních zprostředkovatelů. Tento počet vychází z předpokladu, že odhadem 25 % realitních zprostředkovatelů z celkového počtu 14 602 má pojištění odpovědnosti sjednáno zcela dobrovolně již nyní, a tudíž by to pro tyto subjekty nepředstavovalo dodatečný náklad. Předkladatel vychází z počtu osob, které jsou aktivně sdruženy v rámci profesních sdružení či komor (mezi největší subjekty patří Asociace realitních kanceláří ČR, která sdružuje více než 350 realitních kanceláří, které musí být v rámci pravidel asociace pojištěné).

Výpočet: $X = 10\ 952 * 36\ 000 = 394\ 272\ 000\ \text{Kč}$

U subjektů, které v současné době nemají pojištění sjednáno, nebo budou muset jeho rozsah měnit, je zároveň počítáno s administrativní zátěží, která je spojená s uzavřením pojištění. Tato zátěž je vyčíslena prostřednictvím nákladů, které představují zejména čas strávený s vyřízením celé záležitosti. Výpočet je proveden opět dle výše uvedené metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu. Jedná se o

úkon, u kterého jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit $r = 14\ 602$. Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy $\check{c} = 1$.

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3,241$ hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 14\ 602$

Cena $C = 143,70$ Kč/hod.

Výpočet pro 1 podnikatele: $X = 3,241 * (1 * 1) * 143,70 = 465,70$ Kč

Výpočet pro všechny podnikatele: $X = 3,241 * (14\ 602 * 1) * 143,70 = 6\ 800\ 000$ Kč

3.1.1.5 Varianta č. 5

▪ Náklady veřejného sektoru

U varianty č. 5 spočívají tyto náklady především v administraci žádostí na vydání rozhodnutí o udělení koncese včetně posouzení dokladů o odborné způsobilosti. Dále v posouzení dalších předpokladů nutných pro výkon činností stanovených zvláštním právním předpisem, které jsou nezbytné k zaujetí stanoviska dalšího orgánu státní správy (MMR).

Výpočet administrativní náročnosti související s řízením o koncesi

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit $14\ 602$. Informační povinnost se bude u stávajících subjektů plnit jednorázově ($r = 1$). Předpokládaná časová náročnost je uvažována v délce 3 hod. pro administraci žádosti na příslušném živnostenském úřadě a další 1 hod. pro posouzení podkladů k vydání souvisejícího stanoviska u dotčeného orgánu státní správy.

Nákladovost z hlediska živnostenských úřadů je uvažována následovně:

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3$ hod.

$M = r * \check{c} = 14\ 602$

Cena $C = 236$ Kč/hod.; stanovena je dle platového tarifu v 11. platové třídě, 6 stupni ve výši 24 620 Kč (dle Přílohy č. 4, nařízení vlády č. 564/2006 Sb., o platových poměrech zaměstnanců ve veřejných službách a správě) navýšených o 20 % pro vyjádření netarifních složek platu, a při současném zohlednění odvodů za zaměstnavatele o dalších 34 % (zdravotní a sociální pojištění) navýšeno na konečných, což představuje 39 589 Kč. Přepočteno na hodinovou mzdu (při průměrném počtu hodin v měsíci 173) ve výši $39\ 589 / 173 = 236$ Kč/hod.

Výpočet: $X = 3 * 14\ 602 * 236 = 10\ 338\ 000$ Kč

Nákladovost z hlediska dotčeného orgánu státní správy je uvažována následovně:

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 1$ hod.

$M = r * \check{c} = 14\ 602$

Cena $C = 252$ Kč/hod.; stanoveno dle platového tarifu v 12. platové třídě, 6 stupni = 27 090 Kč (dle Přílohy č. 2 k nařízení vlády č. 304/2014 Sb., o platových poměrech státních zaměstnanců) navýšených o 20 % pro vyjádření netarifních složek platu (tedy 32 508 Kč), což při současném zohlednění odvodů za zaměstnavatele ve výši 34 % (zdravotní a sociální pojištění) činí 43 561 Kč. Přepočteno na hodinovou mzdu ve výši $43\ 561 / 173 = 252$ Kč

Výpočet: $X = 1 * 14\ 602 * 252 = 3\ 680\ 000$ Kč

Celková administrativní náročnost = $10\ 338\ 000 + 3\ 680\ 000 = 14\ 038\ 000$ Kč

Tato varianta dále rozšiřuje kontrolní pravomoci živnostenských úřadů o dozor nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování. Předpokládá se, že tato kontrolní činnost bude vykonávána v rámci stávajících kapacit živnostenských úřadů a nebude generovat dodatečné výdaje

(konzultováno s MPO). Živnostenské úřady již nyní realitní zprostředkovatele kontrolují z hlediska dodržování podmínek stanovených živnostenským zákonem a v rámci této kontroly tedy nově posoudí i splnění povinností stanovených zákonem o realitním zprostředkování - kontrola dodržování povinnosti zajistit výkon realitního zprostředkování osobami odborně způsobilými (včetně vedení evidence o těchto osobách) a kontrola povinnosti uzavřít pojištění odpovědnosti. Obdobně nebylo uvažováno s dodatečnými náklady ani při novele živnostenského zákona zákonem č. 309/2013 Sb., kterým byla zavedena kontrola značení lihu ze strany živnostenských úřadů.

▪ Náklady soukromého sektoru

Pro podnikatelské subjekty představuje tato varianta jednorázové náklady spočívající v administraci žádosti na vydání živnostenského oprávnění pro živnost realitní zprostředkování v rámci koncesované živnosti.

U varianty č. 5 představují náklady soukromého sektoru především čas strávený s vyřízením žádosti.

Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti (podání žádosti o vydání koncese), u které jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměňování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit $r = 14\,564$. Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy $\check{c} = 1$.

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3,241$ hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 14\,602$

Cena $C = 143,70$ Kč/hod.⁹

Výpočet pro 1 podnikatele: $X = 3,241 * (1 * 1) * 143,70 = 466$ Kč

Výpočet pro všechny podnikatele: $X = 3,241 * (14\,564 * 1) * 143,70 = 6\,800\,000$ Kč

Pro nové subjekty vstupující do podnikání, které nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, se náklady rozšíří také o případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací.

Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace

Předpokládáme, že z celkového počtu 14 602 podnikajících osob, které budou dále tuto profesi mít zájem vykonávat, splní 75 % z nich alternativní kvalifikační podmínky v podobě dosaženého vzdělání, případně počtu let dosažené praxe v oboru nebo budou držiteli evropského profesního průkazu či jim bude uznána odborná kvalifikace podle zákona o uznávání odborné kvalifikace. Předkladatel vychází z počtu osob, které jsou aktivně sdruženy v rámci profesních sdružení či komor (mezi největší subjekty patří Asociace realitních kanceláří ČR, která sdružuje více než 380 realitních kanceláří a Komora realitních kanceláří ČR, která má více než 2 000 odhadovaných členů aktivních plus 6 000 členů díky dřívějšímu výkonu práce). Tyto subjekty na trhu již působí a je předpoklad, že řada z nich do doby účinnosti zákona (či v rámci přechodné doby po účinnosti zákona) získají potřebné 3 roky praxe v oboru. U zbývajících 25 % subjektů by přicházelo v úvahu využití zejména systému profesní kvalifikace, jakožto základního způsobu pro získání odborné způsobilosti. Náklad na získání profesní kvalifikace je kalkulován jako náklady na absolvování přípravného kurzu a náklady na ověření v rámci zkoušky. Cena za přípravný kurz a realizaci zkoušky se pohybuje kolem 15 000 Kč (např. Asociace

⁹ Průměrná mzda v podnikatelské a nepodnikatelské sféře dle metodiky ESA 1995 za 3. čtvrtletí 2016 publikovaná ČSÚ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2016>. Průměrná hrubá měsíční mzda činnosti v oblasti nemovitostí činila 23 373 Kč, přičemž za toto čtvrtletí bylo 176 pracovních hodin. Výpočet $23\,373 / 176 = 132,80$ Kč/hod.

realitních kanceláří nabízí kurz za 16 500 pro nečleny a pro členy asociace za 12 500 Kč, další společnosti nabízí kurzy za ceny od 13 500 Kč). Jedná se o jednorázový náklad.

Náklady na absolvování jsou u jednoho subjektu odhadovány na 15 000 Kč, počet subjektů představuje 3 650 (25 % z 14 602).

Výpočet: $X = 3\,650 * 15\,000 = 54\,750\,000$ Kč

Výpočet nákladů souvisejících s povinným pojištěním odpovědnosti

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby. Pojistný limit je uvažován ve výši 3 mil. Kč. Výše pojistného limitu byla stanovena s ohledem na tyto faktory:

- průměrná cena obchodované nemovitosti – za základ byl vzat vzorek 2 271 veřejných dražeb nemovitých věcí realizovaných v roce 2015, kdy průměrná cena vydražené nemovitosti činila 1 961 175 Kč, průměrná cena nemovitosti v sítích největších RK v roce 2016 představoval částku 2 150 000 Kč, hodnotu však výrazně zkrsluje živý trh v hlavním městě. Bez něj by cena klesla až k cca 1,6 mil Kč.

- obvyklá výše pojistného limitu v ostatních zemích je na obdobné úrovni, např. Rakousko 100 000 EUR, Polsko 25 000 EUR, Slovenská Realitná únia uvažuje ve svém návrhu realitního zákona s limitem 150 000 EUR,

- informace týkající se výše pojistných plnění od dražebníků provádějících veřejné dražby, kteří musí být podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách povinně pojištěni a dále informace od zástupců Asociace realitních kanceláří ČR, jejíž členové jsou povinně pojištěni. Z těchto informací vyplývá, že řešené pojistné události se nejčastěji pohybují ve výši desetitisíců či statisíců korun.

- archivní rešerše povinného pojištění dražebníků v době zavedení této povinnosti, kdy byly ceny pojistného více než čtyřnásobné proti současnému stavu. Lze očekávat, že při zavedení nového typu povinného pojištění bude zpočátku také nejprve cena poměrně vysoká.

- údajů Asociace realitních kanceláří, která má pro své členy hromadné pojistné ve výši limitu cca 500 tis Kč, a to za částku cca 8 - 9 tis Kč.

Na základě všech uvedených dat a také analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků (vzorek 25 dražebníků s limitem pojistného plnění v úrovni 1 až 5 mil. Kč s průměrným pojistným 4 500 Kč na 1 mi Kč pojistného limity) vyplynulo, že by nově navržené povinné pojistné mohlo odpovídat částce cca 12 000 Kč na 1 mil. Kč pojistného limitu. Pro pojistný limit ve výši 3 mil. Kč uvažujeme proto o ročním pojistném v průměrné výši 36 000 Kč.

Pro účely výpočtu uvažujeme o počtu 10 952 realitních zprostředkovatelů. Tento počet vychází z předpokladu, že odhadem 25 % realitních zprostředkovatelů z celkového počtu 14 602 má pojištění odpovědnosti sjednáno zcela dobrovolně již nyní, a tudíž by to pro tyto subjekty nepředstavovalo dodatečný náklad. Předkladatel vychází z počtu osob, které jsou aktivně sdruženy v rámci profesních sdružení či komor (mezi největší subjekty patří Asociace realitních kanceláří ČR, která sdružuje více než 350 realitních kanceláří, které musí být v rámci pravidel asociace pojištěné).

Výpočet: $X = 10\,952 * 36\,000 = 394\,272\,000$ Kč

U subjektů, které v současné době nemají pojištění sjednáno, nebo budou muset jeho rozsah měnit, je zároveň počítáno s administrativní zátěží, která je spojená s uzavřením pojištění. Tato zátěž je vyčíslena prostřednictvím nákladů, které představují zejména čas strávený s vyřízením celé záležitosti. Výpočet je proveden opět dle výše uvedené metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu. Jedná se o úkon, u kterého jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit $r = 14\,602$. Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy $\check{c} = 1$.

Vzorec pro výpočet: $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas $T = 3,241$ hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$$M = r * \check{c} = 14\,602$$

$$\text{Cena } C = 143,70 \text{ Kč/hod.}$$

$$\text{Výpočet pro 1 podnikatele: } X = 3,241 * (1 * 1) * 143,70 = 465,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Výpočet pro všechny podnikatele: } X = 3,241 * (14\,602 * 1) * 143,70 = 6\,800\,000 \text{ Kč}$$

3.1.2 Vyčíslení finančních nákladů

Finanční náklady			
Variant a	Veřejného sektoru	Soukromého sektoru	Celkové náklady
I.	2 585 000 Kč	6 800 000 Kč	64 135 000 Kč
		54 750 000 Kč	
II.	3 680 000 Kč 2 500 000 Kč	6 800 000 Kč	489 802 000 Kč
		77 250 000 Kč	
		394 272 000 Kč	
		6 800 000 Kč	
III.	2 585 000 Kč	6 800 000 Kč	487 707 000 Kč
		77 250 000 Kč	
		394 272 000 Kč	
		6 800 000 Kč	
IV.	46 064 000 Kč	6 800 000 Kč	531 186 000 Kč
		77 250 000 Kč	
		394 272 000 Kč	
		6 800 000 Kč	
V.	14 038 000 Kč	6 800 000 Kč	476 660 000 Kč
		54 750 000 Kč	
		394 272 000 Kč	
		6 800 000 Kč	

Tabulka 7 - Finanční vyčíslení nákladů jednotlivých variant řešení

3.1.3 Finanční hodnocení přínosů

3.1.3.1 Varianta č. 1

▪ Přínosy veřejného sektoru

Přínosy jsou uvažovány v rovině zvýšení daňových výnosů, a to zejména daně z příjmů. Zvýšení požadavků na odbornost přispěje ke zvýšení důvěry v realitní zprostředkovatele, což přinese pozitivní efekt v podobě navýšení počtu realizovaných obchodů. Varianta č. 1 však sama o sobě představuje pouze mírné zvýšení profesní úrovně, které se na realitním trhu projeví pouze částečně. Odhadovaný daňový výnos je kalkulován v rámci přínosů soukromého sektoru a činí **16 320 000 Kč** (propočten v rámci následujícího odstavce - přínosy soukromého sektoru).

▪ Přínosy soukromého sektoru

V rámci této varianty lze počítat s mírným nárůstem tržeb realitních zprostředkovatelů díky částečnému zvýšení důvěry v jejich služby. Vyjdeme-li z dat ČSÚ pro rok 2015, viz graf č. 2, tak celková přidaná hodnota u činností v oblasti nemovitostí na základě smlouvy či dohody představovala objem ve výši 13 450 000 000 Kč. Tato hodnota je částečně tvořena také činnostmi souvisejícími se správou nemovitých věcí. Odhadujeme, že realitní činnost představuje 8 000 000 000 Kč z tohoto objemu. Pokud by došlo k navýšení objemu obchodů a přidaná hodnota by se zvýšila o 2 %, činil by tento nárůst **160 000 000 Kč**.

Část z těchto výnosů je zdaňována sazbou daně z příjmu fyzických osob ve výši 15 %, část je zdaňována sazbou daně z příjmu právnických osob ve výši 19 %. Pro orientační výpočet daňové zátěže je použita sazba 17 % pro všechny subjekty. Daňová zátěž je vypočtena ve výši 27 200 000 Kč, uvažované slevy na dani ve výši 40 % z tohoto objemu (např. sleva na poplatníka, na manželku), což představuje čistou daňovou povinnost ve výši **16 320 000 Kč**. V návaznosti na předchozí propočty odhadujeme celkové přínosy soukromého sektoru ve výši **143 680 000 Kč**.

3.1.3.2 Varianta č. 2, 3, 4 a 5

▪ Přínosy veřejného sektoru

Vzhledem k tomu, že zákonem nově stanovené povinnosti budou představovat vyšší zátěž soukromého sektoru, nepočítá se se zavedením dalších dodatečných správních poplatků na úrovni veřejné správy. Přínosy veřejného sektoru budou zejména sekundárního charakteru, a to díky nově definovaným přestupkům.

Celkový odhadovaný příjem **5 000 000 Kč/rok**.

Další přínosy mohou být uvažovány v rovině zvýšení daňových výnosů, a to zejména daně z příjmů. Zvýšení požadavků na odbornost přispěje ke zvýšení důvěry v realitní zprostředkovatele, což přinese pozitivní efekt v podobě navýšení počtu realizovaných obchodů. Varianty č. 2, 3, 4 a 5 představují významné posílení ochrany klientů a nastavení základních pravidel pro realitní zprostředkování, které ve svém důsledku významně přispějí ke zvýšení důvěry v poskytovatele těchto služeb. Odhadovaný daňový výnos je kalkulován v rámci přínosů soukromého sektoru a činí **81 600 000 Kč** (viz kalkulace přínosů u soukromého sektoru = daňová povinnost).

U varianty č. 4 lze zároveň počítat s částečným zvýšením daňových výnosů díky snížení výdajových paušálů. Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmu, může od roku 2015 uplatnit výdaje ve výši 40 % z jiných příjmů ze samostatné činnosti; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 800 000 Kč, zatímco v případě jedná-li se o živnostenské podnikání 60 % z příjmů ze živnostenského podnikání; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 1 200 000 Kč.

▪ Přínosy soukromého sektoru

Díky významnému posílení důvěry 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. Varianty č. 2, 3, 4 a 5 počítají s celkovým nárůstem o 10 % ve srovnání se stávajícím stavem.

Východiskem pro následující kalkulaci je propočty provedené u varianty č. 1. Pokud by došlo k navýšení přidané hodnoty o 10 %, činil by tento nárůst **800 000 000 Kč**. Daňová povinnost vypočtena ve výši 136 000 000 Kč, uvažované slevy na dani ve výši 40 % z tohoto objemu, což představuje čistou daňovou povinnost ve výši **81 600 000 Kč**. V návaznosti na předchozí propočty odhadujeme celkové přínosy soukromého sektoru ve výši **718 400 000 Kč**.

3.1.4 Vyčíslení finančních přínosů

Finanční přínosy			
Varianta	Veřejného sektoru	Soukromého sektoru	Celkové přínosy
I.	16 320 000 Kč	143 680 000 Kč	160 000 000 Kč
II. III. IV. V.	5 000 000 Kč 81 600 000 Kč	718 400 000 Kč	805 000 000 Kč

Tabulka 8 - Finanční vyčíslení přínosů jednotlivých variant řešení

Z hlediska celkových finančních přínosů je nejnižší efekt očekáván od varianty č. 1. Ostatní uvažované varianty představují stejné finanční přínosy.

3.2 Vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení

Varianta	Přínosy mínus náklady
I.	160 000 000 - 64 135 000 = <u>95 865 000 Kč</u>
II.	805 000 000 - 489 802 000 = <u>315 198 000 Kč</u>
III.	805 000 000 - 487 707 000 = <u>317 293 000 Kč</u>
IV.	805 000 000 - 531 186 000 = <u>273 814 000 Kč</u>
V.	805 000 000 - 476 660 000 = <u>328 340 000 Kč</u>

Tabulka 9 - Vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení

Všechny uvažované varianty (s výjimkou nulové) vykazují v celkovém finančním hodnocení kladné finanční hodnoty. Varianty 2, 3, 4 a 5 vykazují relativně obdobnou celkovou bilanci.

4. Návrh řešení

4.1 Stanovení pořadí variant a výběr nejvhodnějšího řešení

Návrh možných řešení uvažuje s následujícími variantami:

- Varianta 0:** zachování současného stavu
- Varianta 1:** úprava stávajících právních předpisů – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)
- Varianta 2:** vznik zákona o realitním zprostředkování beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti)
- Varianta 3:** vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)
- Varianta 4:** vznik zákona o realitním zprostředkování a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon
- Varianta 5:** vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní činnost jako koncesovaná živnost)

Varianta s nejvhodnějším řešením by měla nastavit takové podmínky pro výkon realitního zprostředkování, které významným způsobem přispějí především k dosažení následujících výsledků:

- ✓ posílení ochrany klienta realitního zprostředkovatele
- ✓ jasná definice realitního zprostředkování
- ✓ výrazné posílení požadavků na odbornou způsobilost realitních zprostředkovatelů
- ✓ celkově vyšší profesionalita poskytovaných služeb, zvýšení prestiže profese, vyšší důvěra v realitní zprostředkovatele
- ✓ posílení kontroly nad realitními zprostředkovateli

Ze stavu, popsaného v předchozích kapitolách v oblasti právní úpravy realitního zprostředkování (a s ní souvisejících problémů, které je nutno řešit), vyplývá, že se řešení uvedených problémů neobejde bez vydání zcela nového právního předpisu, tzn., že **nulová varianta a varianta č. 1 nepřichází v úvahu.**

4.1.1 Multikriteriální analýza

Navržené varianty řešení jsou hodnoceny na základě vybraných faktorů (kritérií), které ovlivňují naplnění cílů stanovených v části 1.5. Kritéria byla hodnocena podle jejich negativního či pozitivního dopadu na konečný cíl, tj. bodová škála -2 = velmi negativní dopad, -1 = mírně negativní, 0 = neutrální dopad, 1 = mírně pozitivní a 2 = velmi pozitivní dopad. Jednotlivá kritéria byla zařazena do oblastí, které vycházejí z definovaných problémů, jež si klade za cíl návrh zákona vyřešit. Každé z oblastí byla přidělena váha podle jejich významu. Metodika hodnocení jednotlivých variant byla provedena na základě expertní úvahy za použití metody delphi.

Kritérium	Váha	Varianta				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Stanovení požadavků na odbornou způsobilost realitního zprostředkovatele	0,20	1,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Ochrana klienta	0,40	0,00	1,00	2,00	2,00	1,00
Výkon dozoru nad realitními zprostředkovateli	0,10	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Zvýšení profesionality poskytovaných služeb, celkové zvýšení důvěry	0,10	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Administrativní zátěž z pohledu podnikatelů	0,10	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-2,00
Administrativní zátěž z pohledu veřejné správy	0,10	-1,00	-1,00	-1,00	-2,00	-2,00
Celkové hodnocení	1,00	0,00	0,80	1,20	1,10	0,40

Tabulka 10 - Multikriteriální analýza jednotlivých variant řešení

Z výsledků multikriteriální analýzy byla nejlépe vyhodnocena **varianta č. 3.**

4.1.2 Výběr nejvhodnějšího řešení

Kritériem pro výběr nejvhodnějšího řešení je především naplnění hlavního cíle zákona, kterým je ochrana klienta (spotřebitele). Tomuto hledisku nejlépe odpovídají varianty č. 3 a 4. Ze vzájemného srovnání těchto dvou variant pak lépe vychází varianta č. 3, a to zejména z důvodu nižší administrativní zátěže z pohledu veřejné správy a státního rozpočtu.

Volba varianty budoucího věcného řešení byla předmětem rozsáhlé diskuze v rámci legislativního procesu již ve fázi schvalování věcného záměru tohoto zákona. Legislativní rada vlády při projednávání návrhu věcného záměru zákona jednoznačně odmítla variantu č. 2 a vládě doporučila ke schválení variantu č. 3 nebo variantu č. 5. **Vláda odsouhlasila věcný záměr zákona o realitním zprostředkování usnesením vlády ze dne ze dne 18. ledna 2016 č. 20, a to ve variantě č. 3.**

4.1.3 Zhodnocení hospodářského a finančního dopadu varianty č. 3 na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty

Pozitivní

Výpočet přínosů veřejného sektoru k variantě č. 3 je uveden v části 3.1.3.2. 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 v realitní zprostředkovatele, což přinese pozitivní efekt v podobě navýšení počtu realizovaných obchodů. Odhadovaný daňový výnos je odhadován na **81 600 000 Kč** ročně.

Negativní

Výpočet nákladů veřejného sektoru k variantě č. 3 je uveden v části 3.1.1.3. Ve srovnání se stávajícím stavem vzniknou dodatečné náklady na straně veřejných rozpočtů na straně živnostenských úřadů.

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 Ministerstva pro místní rozvoj se nezmění, již dnes vykonává dohled nad autorizovanými osobami, které mohou organizovat zkoušky profesní kvalifikace.

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

4.1.4 Zhodnocení dopadů na podnikatelské prostředí

Dopady varianty č. 3 na soukromý sektor jsou blíže popsány v části 3.1.3.2.

Pozitivní

Díky významnému posílení důvěry 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.

V návaznosti na předchozí propočty odhadujeme celkové přínosy soukromého sektoru ve výši **718 400 000 Kč** ročně.

Negativní

Celkové administrativní náklady spojené s ohlášením vázané živnosti a uzavřením povinného pojištění jsou uvažovány ve výši **13 600 000 Kč** jednorázově.

Pro nové subjekty vstupující do podnikání, které nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, se náklady rozšíří také o případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací. Náklady jsou uvažovány ve výši **77 250 000 Kč** jednorázově.

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby. Náklady jsou uvažovány ve výši **394 272 000 Kč** ročně. Tento náklad vypadá jako nejvážnější. Jeho dopad je nejvyšší. Důvod takto vysoké kalkulace je úvaha o poměrně vysoké úrovni takového pojistného v počáteční fázi po účinnosti zákona. Předkladatel je přesvědčen, že pojistné bude klesat. A to do pěti let od zavedení povinnosti na 60% či ještě níže. Stejně jak tomu bylo např. po zavedení povinného pojištění u dražebníků či znalců.

Celkové náklady pro soukromý sektor v prvním roce jsou uvažovány ve výši **485 122 000 Kč**.

4.1.5 Zhodnocení sociálních dopadů, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopadů na životní prostředí

Návrh řešení dle varianty č. 3 nepředstavuje žádné přímé ani zprostředkované 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.

4.1.6 Zhodnocení dopadů ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů

Na rovnost mužů a žen nemá řešení dle varianty č. 3 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.

4.1.7 Zhodnocení dopadů na výkon státní statistické služby

Návrh řešení dle varianty č. 3 má částečné dopady na výkon státní statistické služby, a to v tom ohledu, že díky zviditelnění podnikatelských subjektů v rámci Registru živnostenského podnikání, získá státní statistická služba z tohoto registru přesnější informace o počtu podnikatelských subjektů působících v oblasti realitního zprostředkování. Vzhledem k tomu, že za současných podmínek je tato činnost součástí volné živnosti, neexistuje zcela přesný přehled o počtu podnikatelských subjektů v tomto oboru.

4.1.8 Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Návrh dle varianty č. 3 zakládá nové zpracování osobních údajů pouze ve smyslu kontroly podmínek ohlášení nové živnosti. Jejich zpracování je v souladu s obecnými zásadami ochrany osobních údajů.

Účel, způsob a lhůty pro zpracování osobních údajů: Pro ohlášení živnosti, tj. tedy především pro účely identifikační a evidenční. Systém je již používán (Registru živnostenského podnikání). Doba uchování osobních údajů se bude řídit platnými ustanoveními zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a rozhodnutím ministra pro místní rozvoj č. 240/2005, o Spisovém, skartačním a archivním řádu.

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, které obsahuje obdobná ustanovení.

4.1.9 Zhodnocení korupčních rizik

Předkladatel provedl zhodnocení korupčních rizik varianty č. 3, jak stanoví Obecné zásady pro hodnocení dopadů regulace (RIA) – část B, bod č. 4, 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/protikorupcni-agenda/cia/Metodika-hodnoceni-korupcnich-rizik- CIA .pdf>

1. 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 a dále kompetence pro Ministerstvo pro místní rozvoj v souvislosti s kontrolou pojištění. Rozšíření kompetencí je úměrné povaze upravovaných vztahů.

2. 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.

3. Odpovědnost

Z návrhu zákona je zřejmé, že hlavní kompetenční roli budou v dané problematice sehrávat především příslušné živnostenské úřady a Ministerstvo pro místní rozvoj.

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.

4. Opravné prostředky

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

Proti rozhodnutí obecního živnostenského úřadu je možné podat odvolání k příslušnému krajskému živnostenskému úřadu. Odvolání proti rozhodnutí krajského živnostenského úřadu lze podat k Živnostenskému úřadu České republiky - pozn. do doby zřízení Živnostenského úřadu České republiky vykonává jeho působnost Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky.

5. Kontrolní mechanismy

Navrhovaná právní úprava konkrétně upravuje role - odpovědnost Ministerstva pro místní rozvoj jako gestora připravovaného zákona 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 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). 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.

4.1.10 Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Návrh řešení dle varianty č. 3 nepředstavuje žádné přímé ani zprostředkované dopady na bezpečnost nebo obranu státu.

5. Implementace a vynucování

Za implementaci doporučeného řešení a stanovení způsobu kontroly naplňování stanovených požadavků dle zákona o realitním zprostředkování bude zodpovědný předkladatel zákona, tedy Ministerstvo pro místní rozvoj společně s Ministerstvem průmyslu a obchodu.

Náklady spojené s implementací jsou blíže popsány v části 3.1.

Sankční pravomoc budou mít živnostenské úřady, které budou oprávněny udělovat peněžité sankce za porušení zákonných povinností v rámci definovaných přestupků.

Kontrolní kompetence budou upraveny v návaznosti na zákon o kontrole (kontrolní řád).

5.1 Dodatečně zařazené hodnocení variant řešení podmínek IV. AML směrnice

V rámci připomínkového řízení byla dodatečně řešena variantně problematika plnění podmínek IV. AML směrnice. Implementace této 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 – finančně analytický úřad. IV. AML směrnice je uvedena ve výčtu dotčených EU předpisů, neboť její recitál v bodě 8 a čl. 2 odst. 1 písm. d) uvádí realitní makléře jako jednu z profesí, na jejíž výkon se ustanovení této směrnice vztahují. Zejména bylo stanoveno, aby osoby, které jsou skutečnými majiteli realitního zprostředkovatele, jenž je právnickou osobou, nebo v něm zastávají řídicí funkci, nebyly zároveň pachateli relevantních trestných činů.

Kontrola podmínek bezúhonnosti stanovených na základě požadavku IV. AML směrnice by se tedy u této živnosti prováděla odlišně pro FO a PO. U fyzických osob ohlašujících živnost by se použilo standardní prověření bezúhonnosti dle § 6 živnostenského zákona. Stejně jako u jakékoli jiné živnosti by živnostenské úřady kontrolovaly bezúhonnost ohlašovatele v oblasti úmyslných trestných činů spáchaných v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem podnikání. U právnických osob by buď živnostenské úřady nebo MMR kontrolovaly také shodný rozsah bezúhonnosti jako dosud podle živnostenského zákona, ale u jiného okruhu osob. Tento okruh osob je definován jako skuteční majitelé podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a dále jako fyzické osoby, které jsou členem statutárního orgánu právnické osoby, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.

Pro účely kontroly skutečných majitelů bude zřízen dálkový přístup do evidence skutečných majitelů, který poskytne příslušnému úřadu (úřadům) Ministerstvo spravedlnosti podle zákona upravujícího veřejné rejstříky právnických a fyzických osob.

5.5.1 Návrh variant řešení

V rámci meziresortního připomínkového řízení došlo k zúžení možných variant řešení na dvě. Nulová varianta, tedy ponechání stávajícího stavu není vzhledem k implementační povinnosti možná. Značení variant bylo zvoleno písmeny, aby nedocházelo k záměně se základním řešením ve variantách 0 až 5.

Varianta A: kontrolu bezúhonnosti skutečných majitelů provádí živnostenský úřad

Varianta B: kontrolu bezúhonnosti skutečných majitelů provádí MMR

5.5.2 Popis řešení

Kontrola podmínek bezúhonnosti stanovených na základě požadavku IV. AML směrnice by se u této živnosti prováděla po vstupu do podnikání. Z očekávaného počtu právnických osob, které již dnes realitní zprostředkování provozují, je odhadováno, že bude okolo 800 žádat o vázanou živnost.

5.5.2.1 Varianta A - kontrolu bezúhonnosti skutečných majitelů provádí živnostenský úřad

Místně příslušný živnostenský úřad by kontroloval shodný rozsah bezúhonnosti jako dosud podle živnostenského zákona, ale u jiného okruhu osob. Tento okruh osob by byl definován zákonem.

5.5.2.2 Varianta B – kontrolu bezúhonnosti skutečných majitelů provádí MMR

V tomto případě by byl rozsah osob kontrolovaných v souvislosti se IV. AML směrnicí odlišný. MMR by kontrolovalo pouze bezúhonnost skutečných majitelů PO. FO by spadaly dále pod ŽÚ. V tomto případě by MMR mělo zřízen dálkový přístup k registru skutečných vlastníků.

5.5.3 Ekonomická analýza

Nebyla prováděna. Očekávané dopady na podnikatele nejsou nijak odlišné. A z pohledu četnosti případných výskytů záporného hodnocení bezúhonnosti jde navíc o zanedbatelné číslo. Doložení dodatečných dokladů, či případně jiné řešení nevyhovující bezúhonnosti nastane v jednotkách případů.

5.5.4 Multikriteriální analýza

Navržené varianty řešení jsou proto hodnoceny na základě vybraných faktorů (kritérií), které mají za cíl minimalizaci negativních organizačních a právních důsledků na úrovni státní správy.

Kritéria byla hodnocena podle jejich negativního či pozitivního dopadu na konečný cíl, tj. bodová škála -1 = negativní dopad, 0 = neutrální dopad, 1 = pozitivní dopad.

Jednotlivá kritéria byla zařazena do oblastí, které vycházejí z definovaných problémů, jejichž řešení si návrh zákona klade za cíl. Každé z oblastí byla přidělena váha podle jejich významu.

Kritérium	Varianta	
	A.	B.
Kvalita výkonu kontroly bezúhonnosti v rozdílu výkonu této činnosti u FO a PO	0	-1
Ochrana zájmů ČR a EU	+1	+1
Kvalita spojené kontroly s další kontrolou výkonu živnosti při dozoru nad realitními zprostředkovateli	+1	-1
Kvalita výkonu kontroly z pohledu plošného zastoupení po celé ČR.	+1	-1
Přístup kontrolního orgánu k soudním zákazům činnosti	+1	-1
Administrativní zátěž z pohledu podnikatelů	-1	-1
Administrativní zátěž z pohledu veřejné správy	0	0
Celkové hodnocení	+3	-4

Tabulka 11 - Multikriteriální analýza jednotlivých variant řešení

Z výsledků multikriteriální analýzy byla nejlépe vyhodnocena **varianta A**.

5.5.5 Zdůvodnění vyhodnocení variant

Varianta A upřednostňuje výkon této kontroly na stejném místě, odkud jsou prováděny kontroly výkonu živnosti standardně, to je zjevně hlavní výhoda. Odlišný okruh kontrolovaných fyzických osob v postavení skutečných majitelů by sice byl pro obě varianty shodný, ale pro výhodu varianty A hovoří navíc i to, že živnostenské úřady jsou adresáty případných rozhodnutí soudů o zákazu činnosti a jsou lépe obeznámeny s místní situací, jsou decentralizovány.

Výsledná vybraná varianta A se připojí k vybrané základní variantě č. 3 jako proveditelné řešení.

6 Přezkum účinnosti regulace

Ministerstvo pro místní rozvoj vypracuje ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu nejdéle do 5 let po nabytí účinnosti zprávu k přezkumu účinnosti regulace, jejímž předmětem bude

- dosažení cílů a kvantifikovaných indikátorů stanovených v závěrečné zprávě RIA,
- zhodnocení předpokládaných dopadů regulace se skutečnými dopady,
- výskyt neočekávaných dopadů.

Dosažení cílů stanovených v závěrečné zprávě RIA bude vyhodnoceno především na základě výkonu dozoru nad dodržování povinností stanovených v zákoně o realitním zprostředkování prováděných obecními živnostenskými úřady, tj. z konkrétních kontrolních zjištění.

Hlavními kritérii vyhodnocení dosažení stanovených cílů a kvantifikovaných indikátorů tedy budou:

- ✓ srovnání počtu realitních zprostředkovatelů (podnikatelů), u kterých byla provedena živnostenská kontrola a vykonávali realitní zprostředkování jen odborně způsobilými osobami s počtem těch, u kterých byla provedena živnostenská kontrola, a bylo zjištěno, že tuto povinnost nedodrželi,
- ✓ srovnání počtu realitních zprostředkovatelů (podnikatelů), u kterých byla provedena živnostenská kontrola a řádně vedli evidenci odborně způsobilých osob s počtem těch, u kterých byla provedena živnostenská kontrola, a bylo zjištěno, že tuto povinnost nedodrželi,
- ✓ srovnání počtu realitních zprostředkovatelů (podnikatelů), u kterých byla provedena živnostenská kontrola a měli uzavřeno pojištění odpovědnosti v souvislosti s výkonem realitního zprostředkování s počtem těch, u kterých byla provedena živnostenská kontrola, a bylo zjištěno, že tuto povinnost nedodrželi.

Nadále budou také probíhat konzultace se subjekty, jichž se aplikace zákona o realitním zprostředkování bude v praxi týkat. Na základě těchto poznatků bude možné případně také vyhodnotit, zda došlo k výskytu nějakých neočekávaných dopadů regulace a zda je třeba v rámci přezkumu účinnosti přijmout v tomto smyslu nějaká opatření.

7 Konzultace a zdroje dat

Návrh zákona byl pravidelně konzultován v rámci pracovní skupiny, která vznikla na Ministerstvu pro místní rozvoj. Hlavním cílem pracovní skupiny bylo analyzovat a vyhodnotit možné varianty úpravy realitního zprostředkování.

Pracovní skupina je složená ze zástupců dotčených resortů, mezi které patří:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu
- Ministerstvo spravedlnosti
- Ministerstvo financí
- Ministerstvo práce a sociálních věcí

- Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy

Členy pracovní skupiny jsou dále subjekty reprezentující odbornou veřejnost, patří mezi ně:

- Asociace realitních kanceláří České republiky
- Realitní komora České republiky
- Evropský klub realitních kanceláří
- NAXOS, a.s., člen Sektorové rady pro obchod a marketing
- JH Partners, s.r.o., provozovatel portálu VášMajetek.cz

Stávající pracovní skupina navázala na činnost předchozího uskupení představitelů státní správy a odborné veřejnosti, které vzniklo za účelem vytvoření Analýzy.

Kromě pracovní skupiny byl návrh konzultován s následujícími subjekty:

- Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky – Odbor živnostenského podnikania
- Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska
- Národní rada pro kvalifikace
- Sektorová rada pro obchod a marketing
- Sektorová rada pro ostatní služby
- Národní ústav pro vzdělávání
- Česká asociace pojišťoven
- Finanční analytický útvar Ministerstva financí
- Úřad vlády České republiky - Oddělení pro koordinaci procesu hodnocení dopadů regulace
- Generální finanční ředitelství
- Asociace pro rozvoj trhu s nemovitostmi
- Sdružení obrany spotřebitelů
- Spotřebitel.net
- dílčí konzultace se zástupci advokátních kanceláří

Zástupci Ministerstva pro místní rozvoj se dále účastnili veřejných konzultací týkajících se připravované právní úpravy v rámci následujících akcí:

- Realitní kongres (2011, 2012, 2013, 2014)
- Realitní summit (2013, 2014)
- Konference „Očekávaný vývoj realitního trhu a developerských projektů“ (2014)
- Realitní meeting (2013)
- Pravidelné odborné semináře na téma možnosti prodeje majetku pro územně samosprávné celky

Dotazníkové šetření

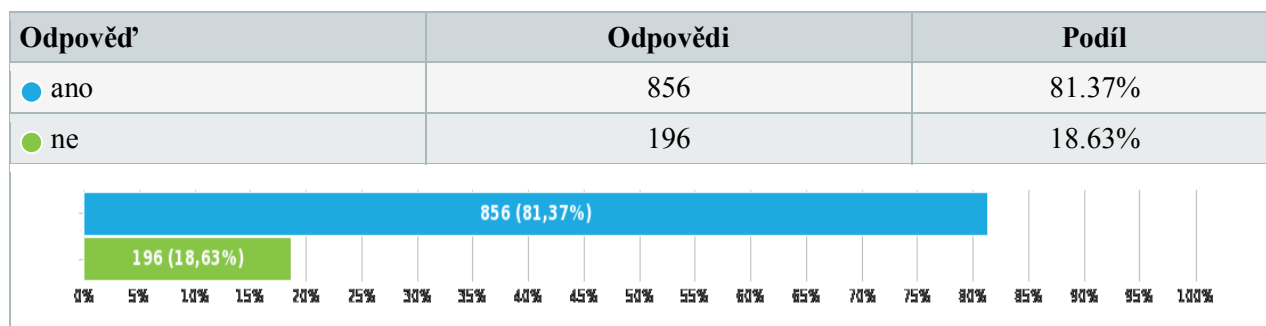
V souvislosti s procesem konzultací v procesu RIA byla oslovena široká laická i odborná veřejnost, a to formou dotazníkové akce, jejímž cílem bylo zjistit názory spotřebitelů i samotných realitních kanceláří na problematiku realitního zprostředkování.

Zveřejněny byly dva typy dotazníků, jeden zaměřený na spotřebitele, druhý na realitní zprostředkovatele. **Celkem odpovědělo 2284 respondentů.** Z celkového počtu činili spotřebitelé 46 % respondentů (tj. 1052 zodpovězených dotazníků) a realitní zprostředkovatelé 54 % respondentů (tj. 1232 zodpovězených dotazníků).

Odkazy na dotazníky byly zveřejněny na webových stránkách ministerstva a jejich propagace byla zajištěna i několika dalšími způsoby.

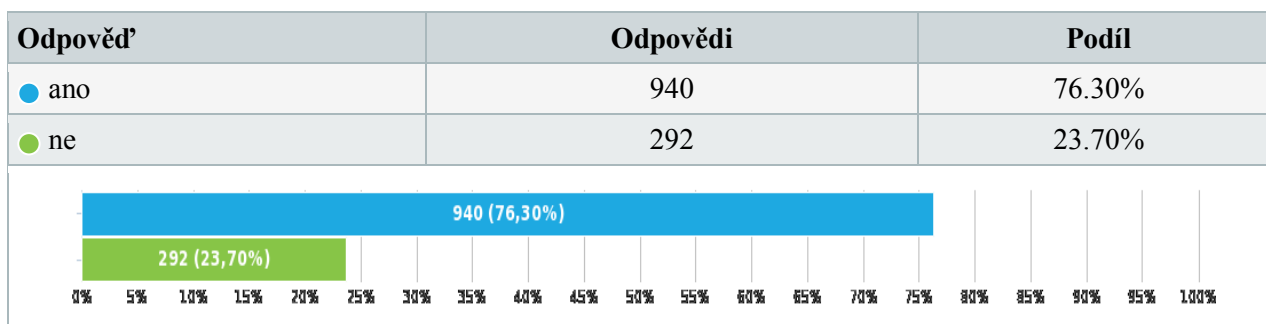
Na závěr dotazníků byla oběma skupinám položena stejná otázka, a to, zda si myslí, že je třeba zvláštním zákonem nastavit základní pravidla pro činnost realitních zprostředkovatelů, která dosud není zákonem upravena. Spotřebitelé i realitní zprostředkovatelé se vyslovili jednoznačně, že ANO (viz obr. 1 a 2).

V současné době není realitní činnost zákonem upravena. Myslíte si, že je zapotřebí nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti zvláštním zákonem?



Obrázek 3 – Grafické vyjádření výsledku poslední odpovědi z dotazníku pro spotřebitele

V současné době není realitní činnost zákonem upravena. Myslíte si, že je zapotřebí nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti zvláštním zákonem?



Obrázek 4 - Grafické vyjádření výsledku poslední odpovědi z dotazníku pro realitní zprostředkovatele

Analýza výsledků dotazníků ukázala až překvapivou shodu mezi spotřebiteli a realitními zprostředkovateli. Obě skupiny respondentů považují za potřebné nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti zvláštním zákonem, který by se věcně měl zaměřit především na odbornost realitních zprostředkovatelů a garance v podobě povinného pojištění odpovědnosti. Lze konstatovat, že obě skupiny kladou především důraz na nastavení pravidel z hlediska ochrany spotřebitele. Ministerstvo pro místní rozvoj i díky této dotazníkové akci získalo potřebnou zpětnou vazbu od široké veřejnosti, která potvrdila, že věcné řešení v rámci připravovaného zákona je cíleno právě tam, kde jsou vnímány ty nejdůležitější problémy v oblasti realitního zprostředkování.

8 Kontakty na zpracovatele RIA

Ministerstvo pro místní rozvoj

Odbor politiky bydlení

Oddělení realitní činnosti

telefon na sekretariát odboru: 224 864 217

Osoba, která zpracovávala závěrečnou zprávu RIA:

Ing. Bc. Pavel Rakouš

telefon: 224 864 607

e-mail: pavel.rakous@mmr.cz