

Č.	Připomínkové místo	K části	Zásadní/ doporučující
1	MSp	§ 2 písm. c)	Z
2	MSp	§ 3	D
3	MSp	§ 4 odst. 2	D

4	MSp	§ 6 odst. 2	D
5	MSp	§ 8 odst. 2 (nyní § 5 odst. 1)	D

6	MSp	§ 8 odst. 3 (nyní § 5 odst. 3)	Z
7	MSp	§ 10 odst. 1 (nyní § 9 odst. 1)	D
8	MSp	§ 10 odst. 3 (nyní § 9 odst. 3)	Z

9	MSp	§ 11 a § 13 (nyní § 10 a § 12)	Z
10	MSp	§ 12	Z
11	MSp	§ 14 (nyní § 13)	D

12	MSp	§ 18 (nyni § 19)	D
13	MSp	§ 19	Z
14	MSp	§ 20	D

15	MSp	§ 21 (nyní § 15)	Z
16	MSp	§ 26 odst. 1 písm. a) a b) a odst. 2 písm. a) (nyní § 23 a 24)	Z

17	MSp	§ 30 (nyni § 27 odst. 2)	D
18	MZV	§ 8 (nyni § 5)	Z
19	MZE		D
20	MZE	§ 1	D

21	MZE	§ 2	D
22	MZE	§ 4	D
23	MZE	§ 25 (nyní § 22)	D
24	MD		D
25	MD		D
26	MD	§ 11 odst. 2 (nyní § 10 odst. 2)	D

27	MD		D
28	MK	§ 8 odst. 3 (nyní § 5 odst. 3)	D
29	MK	§ 10 odst. 2 (nyní § 9 odst. 2)	D

30	ČNB	§ 8 (nyní § 5)	Z
----	-----	----------------	---

31	ČNB	§ 2 písm. b) bod 3	D
32	ČNB	§ 5 odst. 3 a § 7	D
33	ČNB	§ 23 a § 26 (nyní § 20 a § 23 a § 24)	D
34	ČNB	§ 5 odst. 2	D
35	ČNB	ŽZ	D
36	NKÚ	§ 10 odst. 3 (nyní § 9 odst. 3)	D
37	NKÚ	DZ	D

38	ČÚZK	§ 8 odst. 3 (nyní § 5 odst. 3)	D
39	ČÚZK	§ 11 odst. 6 (nyní § 11 odst. 3)	D

40	SMOČR	Obecně	D
41	SMOČR	§ 1	D

42	SMOČR	§ 2, důvodová zpráva	D
43	SMOČR	§ 3	D
44	SMOČR	§ 4 (vč. § 5 - § 7)	D
45	SMOČR	§ 10 (vč. § 12 - § 15) (nyní § 9, § 14)	D
46	SMOČR	§ 16 (nyní § 17)	D
47	SMOČR	§ 18 (nyní § 19)	D
48	SMOČR	§ 19 - § 24	D

49	SMOČR	§ 25 (nyní § 22)	D
50	SMOČR	§ 26 (nyní § 23 a § 24)	D
51	HMP	§ 2 písm. b) bod 3 a písm. c) § 7 odst. 3	D
52	HMP	§ 4 odst. 1 písm. c) a d) § 4 odst. 3 § 5 odst. 1 písm. b) až d) § 8 odst. 3	D
53	HMP	§ 10 odst. 2 (nyní § 9 odst. 2)	D
54	HMP	§ 11 odst. 3 (nyní § 10)	D
55	HMP	§ 27 odst. 5	D
56	Zlínský kraj	§ 5 odst. 1	Z
57	Zlínský kraj	§ 6	Z
58	Zlínský kraj	§ 7 odst. 2	Z

59	Zlínský kraj	§ 7 odst. 3	Z
60	Zlínský kraj	Část třetí	Z
61	Zlínský kraj	Část třetí	Z

62	Moravskoslezský kraj	§ 6	Z
63	MPO	§ 1	D
64	MPO	§ 2 písm. c)	D
65	MPO	§ 3	D

66	MPO	§ 4 odst. 1 písm. e)	D
67	MPO	§ 4 odst. 2 a 3	D
68	MPO	§ 5 odst. 1 písm. d)	D
69	MPO	§ 6 odst. 2	D

70	MPO	§ 8 odst. 3 (nyní odst. § 5 odst. 3)	D
71	MPO	§ 10 odst. 2 (nyní § 9 odst. 2)	D
72	MPO	§ 26 odst. 3	D
73	MPO	§ 27 odst. 2 (nyní § 27 odst. 3)	D

74	MPO	Část třetí (nyní část druhá)	D
75	MPO	Část druhá a třetí	D

76	Plzeňský kraj	§ 5 a § 26	Z
77	Plzeňský kraj	§ 6 odst. 2	D

78	MV	Obecně	Z
79	MV	§ 12 odst. 1	Z
80	MV	§ 21 odst. 1(nyní § 15)	Z

81	MV	§ 5 odst. 3	D
82	MV	§ 8 odst. 2(nyní § 5 odst. 1)	D
83	MV	§ 11 odst. 6 (nyní § 11 odst. 3)	D
84	MV	§ 12 odst. 3	D
85	MV	§ 18 odst. 2 (nyní § 19 odst. 3)	D
86	MV	§ 19	D

87	MV	§ 26 odst. 2 (nyní § 23 odst. 2)	D
88	MV	§ 25 (nyní § 22)	D
89	MV	§ 26 odst. 3 (nyní § 24)	D
90	Středočeský kraj	§ 5 odst. 2 a 3	Z
91	Středočeský kraj	§ 6 odst. 2	Z

92	Středočeský kraj	§ 26 odst. 1 písm. a) a b) a odst. 2 písm. a)	Z
93	Středočeský kraj	§ 30(nyní § 27)	D
94	ÚVČR - KOM	§ 2 písm. c), DZ	Z

95	ÚVČR - KOM	§ 8 odst. 2 a 3 (nyní § 5 odst. 1 a 3)	Z
96	ÚVČR - KOM	§ 5 odst. 3	D
97	ÚVČR - KOM	§ 10 odst. 2 (nyní § 9 odst. 2)	D
98	ÚVČR - KOM	§ 21 odst. 2 (nyní § 15)	D

99	ÚVČR - KOM	§ 26 odst. 1 písm. a) (nyní § 23 a 24)	D
100	Ústecký kraj	§ 2	Z
101	Ústecký kraj	Část třetí (§ 29 bod 4) (nyní § 26)	Z

102	ÚVČR - VÚV	§ 8 odst. 3 (nyní § 5 odst. 3)	D
103	ÚVČR - VÚV	§ 12	D
104	NK	§ 2 písm. c)	D

105	NK	§ 2	Z
-----	----	-----	---

106	NK	§ 8 odst. 2 (nyní § 5 odst. 1)	D
107	NK	§ 26	Z
108	MŠMT	§ 2 písm. c), § 29	Z
109	MŠMT	§ 4 odst. 1 písm. a)	Z

110	MŠMT	§ 4 odst. 1, DZ	Z
111	MŠMT	§ 4 ve spojení s § 5, § 6 a § 7	Z
112	MŠMT	§ 7 odst. 3 písm. c)	Z
113	MŠMT	§ 27 odst. 4	Z
114	MŠMT	DZ	D
115	MŠMT	§ 4 odst. 1 písm. d), § 5 odst. 1 písm. c)	D

116	ARKČR	§ 3	Z
117	ARKČR	§ 8 odst. 2 (nyní § 5 odst. 1)	Z
118	ARKČR	§ 10 odst. 2 (nyní § 9 odst. 2 a 3)	Z
119	ARKČR	§ 11 odst. 2 (nyní § 10)	Z

120	ARKČR	§ 11 odst. 3 (nyní § 10 odst. 3)	Z
121	ARKČR	§ 11 odst. 5 (nyní § 11 odst. 2)	Z
122	ARKČR	§ 12 odst. 1	Z
123	ARKČR	§ 14 (nyní § 13)	Z

124	ARKČR	§ 15 odst. 1 (nyní § 14)	Z
125	ARKČR	§ 16 odst. 4 (nyní § 17 odst. 4)	D

126	ARKČR	§ 18 odst. 2 (nyní § 19 odst. 3)	Z
127	ARKČR	§ 18 odst. 4	Z
128	ARKČR	§ 19	Z
129	ARKČR	§ 20	Z
130	ARKČR	§ 24 (nyní § 21)	Z

131	MF	Obecně	Z
132	MF	§ 2 písm. c)	Z

133	MF	Obecně	Z
134	MF	§ 1	D
135	MF	§ 3	D
136	MF	§ 4	D

137	MF	§ 4 odst. 1 písm. a)	D
138	MF	§ 4, § 5 a § 7	D
139	MF	§ 5 odst. 1 písm. c)	D
140	MF	§ 6 odst. 2	D
141	MF	§ 7 odst. 3 písm. b)	D

142	MF	§ 8 odst. 2 (nyní § 5 odst. 1)	D
143	MF	§ 9 (nyní § 7)	D
144	MF	§ 11 (nyní § 10)	D
145	MF	§ 12 odst. 2	D
146	MF	§ 15 odst. 1 (nyní § 14)	D
147	MF	§ 17 (nyní § 18)	D

148	MF	§ 18 odst. 1 (nyní § 19 odst. 2)	D
149	MF	§ 19 až § 26	D
150	MF	§ 23 (nyní § 20)	D
151	MF	§ 27 odst. 4	D
152	MF	Část druhá	D
153	MF	Část třetí (nyní část druhá)	D

154	MF	Část třetí (nyní část druhá)	D
155	MF	Část čtvrtá (nyní část třetí)	D
156	ČAP	§ 8 odst. 3 (nyní § 5 odst. 1)	Z

157	ČAP	§ 8 odst. 2 (nyní § 5 odst. 1)	D
-----	-----	--------------------------------------	---

**Vypořádání připomínek k materiálu:
Návrh zákona o realitním zprostředkování**

Text připomínky	Vypořádání
<p>S ohledem na skutečnost, že podle zvláštní části důvodové zprávy je cílem návrhu zákona, aby se práva a povinnosti podle tohoto návrhu vztahovala „na všechny osoby, které naplňují zákonné podmínky pro výkon této činnosti bez ohledu na to, zda mají příslušné nebo jakékoliv jiné podnikatelské oprávnění“, nepovažujeme za vhodné zakládat definici realitního zprostředkovatele na formálním pojetí podnikatele s dovětkem, že za realitního zprostředkovatele je považována rovněž ten, „kdo vyvolal u třetích osob představu, že je oprávněn tuto živnost provozovat“. Upozorňujeme přitom, že část ustanovení obsažená za středníkem vylučuje z působnosti zákona osoby, jež fakticky jako realitní zprostředkovatelé působí, zároveň však u třetích osob shora uvedenou představu nevyvolávají. Považujeme proto za vhodnější definovat realitního zprostředkovatele za využití materiálních znaků podnikání, obdobně jako je tomu v případě § 420 odst. 1 občanského zákoníku.</p> <p>Požadujeme proto přeformulovat definici realitního zprostředkovatele následovně: „c) realitním zprostředkovatelem podnikatel, který vykonává realitní zprostředkování,“.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Doporučujeme na začátku ustanovení nejprve uvést základní dva typy realitního zprostředkování, tedy vyhledání nemovité věci pro zájemce a vyhledání třetích osob se zájmem o nemovitou věc zájemce.</p> <p>Dále v této souvislosti poukazujeme na nevhodné použití slova „zájemců“ v § 3 písm. d) návrhu. Podle návrhu zákona je, shodně jako podle úpravy obsažené v občanském zákoníku, „zájemcem“ osoba, která je stranou smlouvy o realitním zprostředkování (viz např. § 11 odst. 2 návrhu zákona). Použití tohoto pojmu i pro třetí osobu, s níž má být zprostředkovávaná smlouva uzavřena, je proto matoucí. Doporučujeme proto v uvedeném ustanovení užít jiný ekvivalent.</p>	<p>Akceptováno částečně, vysvětleno</p>
<p>Doporučujeme sousloví „Praxí je pro účely tohoto zákona“ nahradit slovy „Praxí se pro účely odstavce 1 písm. b) rozumí“.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>

<p>Podle uvedeného ustanovení může být zamítnutí žádosti prvním úkonem v řízení. Uvedené nasvědčuje skutečnosti, že by v případě zamítnutí žádosti o osvědčení mělo namísto postupu podle § 155 odst. 3 správního řádu docházet k vydání správního rozhodnutí podle části druhé správního řádu. Doporučujeme v důvodové zprávě zdůvodnit uvedenou odchylku a popřípadě rovněž odůvodnit, proč není vydáváno rovněž rozhodnutí o osvědčení.</p>	Akceptováno jinak
<p>Není zřejmé, z jakého důvodu došlo oproti předchozím návrhům k faktickému snížení limitu pojistného plnění z 6 000 000 Kč na 3 000 000 Kč. Důvodová zpráva v příslušné části toliko argumentuje zájmy profesních sdružení realitních zprostředkovatelů, aniž by však uváděla, že navržená částka bude představovat dostatečné krytí činnosti podnikatele. Doporučujeme proto doplnit důvodovou zprávu o informace o průměrné stávající výši pojistných plnění z obdobných pojistných smluv.</p>	Akceptováno částečně

	Akceptováno
Pro větší srozumitelnost doporučujeme za slovo „vykonává“ doplnit slova „pro zájemce“.	Neakceptováno
Požadujeme ustanovení přeformulovat následujícím způsobem: „(3) Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu; realitní zprostředkovatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.“ Jedná se o standardní formulaci, kterou v obdobných případech používá občanský zákoník (viz § 1855 a 2237 občanského zákoníku). Následek neplatnosti právního jednání již plyne z § 582 občanského zákoníku, jeho výslovné zdůraznění v ustanovení by tedy mohlo působit matoucím dojmem.	Akceptováno

<p>Považujeme za vhodné systematictěji strukturovat uvedená ustanovení. Současnou podobu obou ustanovení lze považovat za nepřehlednou, když současně regulují požadavky na smlouvy, při jejichž uzavírání je zprostředkovatel, zjednodušeně řečeno, osobou nabízející i osobou poptávající. Domníváme se, že by bylo vhodné ustanovení členit tak, aby byly nejprve upraveny náležitosti společné pro obě situace, a poté samostatně náležitosti pro jednotlivé druhy činnosti zprostředkovatele.</p> <p>Dále upozorňujeme, že ze systematického a věcného hlediska do § 11 nenáleží úprava obsažená v odstavcích 4 a 6, jež se netýká náležitostí smlouvy. Uvedenou úpravu by bylo vhodné obsáhnout v samostatném paragrafu.</p> <p>Konečně, § 11 odst. 3 návrhu se jeví být nadbytečným, když lze za vhodnější považovat úpravu plynoucí z § 580 odst. 1 a případně i § 588 občanského zákoníku.</p> <p>Požadujeme proto přepracování uvedených ustanovení ve smyslu vznesených připomínek.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Ustanovení § 12 stanovují několik odchylek od obecného režimu stanoveného občanským zákoníkem, jež postrádají odůvodnění, resp. jejichž důvodnost je sporná.</p> <p>Pravidlo stanovené v odstavci 1 již upravuje § 582 odst. 2 občanského zákoníku, přičemž odchylka není zdůvodněna. Zároveň upozorňujeme na nemožnost extenzivního výkladu § 582 odst. 2, když možnost stanovení zvláštní formy ustanovením části čtvrté občanského zákoníku nelze analogicky rozšiřovat na případy, kdy zvláštní formu stanovuje jiný zákon. Dále upozorňujeme, že není zřejmý smysl odstavce 2, když není jasné, v čem se má odlišovat od obecné úpravy a na jaká jednání by měl mířit.</p> <p>Konečně, v důvodové zprávě postrádáme konkrétní odůvodnění odchylek navrhovaných v odstavci 3, které jdou navíc k tíži zájemce (obecná promlčecí lhůta činí 3 roky oproti navrhovanému 1 roku; viz § 629 občanského zákoníku). Přitom je třeba brát v potaz, že se stanovením odlišné lhůty pro různé důvody neplatnosti vytváří pro adresáty poměrně složitý právní rámec.</p> <p>Požadujeme proto § 12 z návrhu vypustit.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Podle důvodové zprávy by mělo uvedené ustanovení rozšiřovat ochranu, jež je adherentům obecně poskytována podle § 1798 a násl. občanského zákoníku. Nejsme si jisti přínosy uvedeného návrhu. Domníváme se naopak, že smlouvy o realitním zprostředkování budou v převážné většině případů adhezními smlouvami; uplatní se tedy pravidlo podle § 1799 z občanského zákoníku. Zároveň je sporné, zda by mělo být navržené pravidlo použitelné právě na případy, kdy se o adhezní smlouvu nejedná a kdy je naopak obsah smlouvy výsledkem jednání stran.</p> <p>Dále upozorňujeme, že není zřejmé, co se rozumí „jinými písemnostmi“. Důvodová zpráva v této souvislosti zmiňuje jen „smluvní ujednání“. Jinými „písemnostmi“ může být například výpis z veřejného rejstříku, vyúčtování záloh, zatížení předmětu zprostředkování apod. Považujeme za nezbytné tuto otázku v zákonném textu a v důvodové zprávě alespoň vyjasnit.</p> <p>Doporučujeme proto zvážit vypuštění tohoto ustanovení s tím, že bude aplikována úprava obsažená v občanském zákoníku.</p>	<p>Neakceptováno</p>

<p>Část věty první za středníkem považujeme za nadbytečnou, neboť splatnost bude dispozitivně vyplývat z § 2447 občanského zákoníku. Navíc máme pochybnosti o smyslu slova „nejdříve“ v daném ustanovení – není jasné, kdy přesně má splatnost provize nastat, nemůže-li být stanovena podle smlouvy. Pro lepší srozumitelnost doporučujeme přeformulovat odstavec 1 například následujícím způsobem:</p> <p>„(1) Splatnost provize nelze sjednat tak, aby nastala před obstaráním příležitosti k uzavření realitní smlouvy. Splatnost provize lze sjednat tak, aby nastala před uzavřením realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy jen tehdy, pokud je zájemce na tuto skutečnost jasným a srozumitelným způsobem upozorněn. K ujednání o splatnosti provize v rozporu s větou první a druhou se nepřihlíží.“.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Z návrhu není zřejmý smysl tohoto ustanovení. Pokud má mířit na případy, kdy měl realitní zprostředkovatel plnit podle smlouvy, není zřejmé, proč by neměl být použit § 2999 odst. 2 občanského zákoníku. Navržená formulace nadto umožňuje výklad, že se vztahuje na všechny případy, kdy realitnímu zprostředkovateli vzniklo právo na vydání bezdůvodného obohacení (např. omylem zaslal peněžitou částku jinému zájemci), což jistě smyslem být nemá.</p> <p>Z důvodové zprávy k uvedenému ustanovení považujeme za nevhodná slova „po rozhodnutí o neplatnosti smlouvy o realitním zprostředkování“, z nichž vyplývá, že se o neplatnosti právního jednání rozhoduje, jež proto považujeme za vhodné vypustit.</p> <p>Požadujeme dopracování ustanovení ve smyslu uvedených připomínek</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Doporučujeme vložit čárku před slova „s výjimkou“ a pro nadbytečnost vypustit slova „, a to i v případě, že právo na takové plnění bylo dříve ujednáno“.</p>	<p>Akceptováno</p>

<p>Považujeme za vhodné, aby bylo uvedené ustanovení s ohledem na systematiku návrhu zákona upraveno v části upravující souvislosti se smlouvou o realitním zprostředkování (např. § 10 návrhu zákona), neboť právě ji reguluje.</p> <p>Dále konstatujeme, že ani po prostudování důvodové zprávy nám není zcela zřejmý smysl tohoto ustanovení. Konkrétně si nejsme jisti, zda je jeho cílem ochrana zájemců před „podstrčením“ smlouvy o realitním zprostředkování v rámci realitní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí, nebo zda je cílem ochrana zájemců před opačnou praktikou, tedy „podstrčením“ realitní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí v rámci smlouvy o realitním zprostředkování. Pokud jde o výklad druhý, máme za to, že na tuto praktiku již adekvátně reaguje § 15 odst. 1 návrhu zákona. Pokud jde o výklad první, nekoresponduje tento podle našeho názoru se zněním důvodové zprávy, která svědčí spíše výkladu druhému; tuto otázku požadujeme vyjasnit. Také dáváme na zvážení, zda by vhodnějším řešením nebylo zakotvení požadavku, aby byla smlouva o realitním zprostředkování vyhotovena na samostatné listině, jako se požaduje u plné moci (§ 9 návrhu zákona). Dále považujeme v návaznosti na tvrzení obsažené v důvodové zprávě, podle něhož nelze této praktice za stávajícího stavu čelit, za sporné, zda by v takových případech nebylo možné postupovat podle ustanovení § 1753, respektive 1800 odst. 2 občanského zákoníku, které právě míří na případy, kdy je strana zavázána k něčemu, co jí bylo „podstrčeno“ v rámci jiných smluvních ujednání.</p> <p>Rovněž máme za to, že v prvním odstavci užitá slova „že obsahuje jak smlouvu o realitním zprostředkování, tak i realitní smlouvu anebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy,“ jsou nadbytečná. Podle našeho názoru by stačilo uvést: „že obsahuje i smlouvu o realitním zprostředkování“. Uvedení dalších smluv činí toto ustanovení nesrozumitelným.</p> <p>V důvodové zprávě dále postrádáme odůvodnění odchylky navržené v odstavci 2. Domníváme se, že smlouvy vymezené v § 21 návrhu zákona zpravidla nebudou závislými smlouvami, jak je má na mysli § 1727 občanského zákoníku, a tudíž by ani uplatnění zde stanovených pravidel nepřipadalo v úvahu. Jinak by to například znamenalo, že neplatnost zprostředkované nájemní smlouvy způsobí zánik závazku ze smlouvy o zprostředkování. S takovým závěrem se nelze ztotožnit, protože obě smlouvy mají jiný cíl a nejsou na sobě závislé. Požadujeme proto vypustit odstavec 2.</p>	Akceptováno
<p>S ohledem na textaci § 5 odst. 2 není zřejmé, zda se skutková podstata přestupku podle shora uvedeného ustanovení má vztahovat rovněž na případy podle § 5 odst. 2 věty druhé, tedy na situace, kdy realitní zprostředkovatel – fyzická osoba – vykonává realitní zprostředkování bez odborné způsobilosti. S ohledem na skutečnost, že § 5 odst. 2 explicitně rozlišuje dvě možnosti, tedy výkon realitního zprostředkování prostřednictvím způsobilých osob, a tentýž výkon osobně realitním zprostředkovatelem, lze s ohledem na požadavek dostatečné určitosti skutkové podstaty přestupku usuzovat, že se tato skutková podstata vztahuje pouze na prvou z uvedených možností. Uvedené však považujeme za nevhodné s ohledem na skutečnost, že je uvedena povinnost stanovena pro obě možnosti, proč by se v obou případech mělo jednat o přestupek.</p> <p>Požadujeme proto upřesnění uvedené skutkové podstaty.</p>	Akceptováno jinak

<p>Větu druhou a třetí uvedeného přechodného ustanovení považujeme za nadbytečné. Skutečnost, že po uplynutí 2 let od nabytí účinnosti návrhu zákona zanikne podnikatelům oprávnění, již plyne z věty první uvedeného ustanovení. Skutečnost, že podnikatel doposud poskytující uvedené služby v rámci ohlašovací volné živnosti, musí ohlásit úřadu vázanou živnost, plyne ze živnostenského zákona, v přechodném ustanovení tedy postrádá význam. Mělo-li snad být účelem přechodného ustanovení stanovit, že podnikatel nepozbývá oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci ohlašovací volné živnosti do doby, než bude o ohlášení vázané živnosti rozhodnuto, upozorňujeme, že tuto skutečnost uvedené ustanovení nenormuje. Doporučujeme proto větu druhou a třetí z návrhu bez náhrady vypustit.</p>	<p>Vysvětleno</p>
<p>Ministerstvo zahraničních věcí uplatňuje připomínku k ustanovení § 8 návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), které zavádí povinné pojištění pro realitní zprostředkovatele. Ze znění předmětného ustanovení implicitně vyplývá, že by se mělo jednat o pojištění v České republice (pojistné plnění v českých korunách a možnost vypovědět smlouvu podle ustanovení českého občanského zákoníku). Vzhledem k tomu, že návrh zákona (zcela správně) počítá s možností výkonu povolání realitního makléře i pro zahraniční subjekty z jiných členských států EU, připadá ovšem v úvahu možnost, že by takový subjekt mohl být pojištěn i v jiném členském státě EU. Z hlediska návrhu zákona je proto nutné vypořádat se s takovou možností některým z následujících způsobů. Zaprvé, se navrhuje zavést povinnost pojištění v České republice, pak by ovšem bylo nezbytné tento požadavek řádně odůvodnit s ohledem na zásadu proporcionality, aby se nejednalo o nepřímou diskriminaci na základě státní příslušnosti. Zadruhé, lze připustit, že realitní zprostředkovatelé mohou být pojištěni v zahraničí, pak by ovšem bylo třeba tomuto přizpůsobit znění návrhu zákona, zejména pokud jde o ustanovení § 8 odst. 2 a 3. V každém případě by bylo vhodné vypořádat se s touto otázkou alespoň v důvodové zprávě.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Doporučujeme vyhodnotit vztah nově navrhovaných smluvních typů k občanskému zákoníku.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Předmět úpravy zákona uvedený v § 1 nepovažujeme za dostatečně určitý. Doporučujeme slovo „některé“ neuvádět.</p>	<p>Neakceptováno</p>

<p>Doporučujeme definice pojmů uvedené v § 2 odst. 1 seřadit systematicky. Nejdříve uvést pojmy věnující se realitnímu zprostředkování a až následně realitní smlouvu.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Dáváme ke zvážení, zda by odborná způsobilost neměla být získána na základě zkoušky, ve které by realitní zprostředkovatelé prokázali znalosti a schopnosti v oblasti realit. Pouze dosažení určitého stupně vzdělání, jak je uvedeno v § 4 odst. 1, není zárukou odborné způsobilosti.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Doporučujeme v § 25 nahradit slova „Dozor nad dodržováním“ slovem „Kontrolu“.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Doporučujeme provést celkovou revizi návrhu, neboť obsahuje některá zcela nadbytečná ustanovení (například § 8 odst. 3), a některá ustanovení jsou zbytečně komplikovaná (například § 4 ve spojení s § 6). Návrh dále užívá blíže nedefinované pojmy, které by bylo vhodné upřesnit či zvolit vyjádření, z něhož by jednoznačně vyplýval smysl navržené úpravy (například pojem „zájemce“, případně „zájemce o nabytí“).</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Doporučujeme, aby byl návrh zákona o realitním zprostředkování formulován jednotně i z legislativně technického hlediska. V textu lze upozornit např. na § 10 odst. 3, kde věta první uvádí důvod neplatnosti a věta druhá stanovuje, kdo se může této neplatnosti dovolávat. Naproti tomu např. v § 11 odst. 3 je důvod neplatnosti uveden ve větě před středníkem a osoba, která se může neplatnosti dovolat, je pak stanovena ve větě za středníkem. Pro úplnost jen v souvislosti se zmíněným § 10 odst. 3 dodáváme, že § 1855 občanského zákoníku, na který odkazuje zvláštní část důvodové zprávy k § 10 odst. 3, se uplatní pro vztahy mezi podnikateli a spotřebiteli, což v rámci návrhu zákona o realitním zprostředkování vždy platit nebude.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>V § 11 odst. 2 návrhu zákona o realitním zprostředkování doporučujeme zvážit, zda povinnost splnění informace o závadách a jiných omezeních realitním zprostředkovatelem nemá být výslovně navázána ke dni uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Současně by však bylo vhodné, aby byl realitní zprostředkovatel povinen vždy v určené lhůtě informovat zájemce o každé dodatečné závadě a jiných omezeních vzniklých v době po uzavření smlouvy o realitním zprostředkování do doby uzavření realitní smlouvy, a to ve formě písemného sdělení.</p>	<p>Neakceptováno</p>

<p>Upozorňujeme, že změnu živnostenského zákona týkající se živnosti volné z původní „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ na „Obchod s nemovitostmi, správa a údržba nemovitostí“ bude nutno rovněž reflektovat úpravou nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně přílohu č. 4 – bod 58.</p>	<p>Vysvětleno</p>
<p>Ustanovení je v navržené podobě možné vykládat i tak, že při vypovězení pojištění se postupuje podle občanského zákoníku, nikoliv že právě toto ustanovení jiného zákona (tedy zákona o realitním zprostředkování) zakládá možnost pojistitele vypovědět smlouvu, tak jak to předpokládá § 2781 občanského zákoníku a jak podle zvláštní části důvodové zprávy zamýšlel předkladatel. Doporučujeme text přeformulovat.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Doporučujeme slova „je... povinen předložit“ nahradit slovy „předloží“ z důvodu praktické nevymahatelnosti takové povinnosti a slova „v takovém předstihu“ nahradit formulací „v dostatečném předstihu“, kterou český právní řád užívá.</p>	<p>Akceptováno</p>

<p>Povinné pojištění je v navrhovaném zákoně upraveno tak volně, že bude sotva moci plnit deklarovanou funkci (pojištění bude nákladem pro poctivého podnikatele a nepoctivý si bude moci sjednat levné „pojištění téměř žádné“; důvěra klientů v sektor zajištěna nebude):</p> <ul style="list-style-type: none">- Limit 3 mil Kč je velmi nízký, v Praze nebude pokrývat škodu ani z průměrného prodeje bytu, natož domu. Nízká výše limitu vynikne zejména ve srovnání s pojištěním odpovědnosti za škodu způsobenou zprostředkovatelem spotřebitelských úvěrů (nejméně 460 000 EUR na jednu pojistnou událost a nejméně 750 000 EUR pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce) nebo pojištěním odpovědnosti za škodu způsobenou pojišťovací zprostředkovatelem (nejméně 1 250 000 EUR na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši odpovídající hodnotě nejméně 1 850 000 EUR pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce). Přitom prostor pro vznik škody je u realitního zprostředkovatele výrazně vyšší (pokud např. špatně odhadne stav nemovitosti či dokonce přehlédne její právní vady, přijme a zpronevěří peněžní prostředky k zajištění transakce v rozporu se zákonem).- Není zřejmé, zda se limit vztahuje na škodu způsobenou jednomu zákazníkovi, škodu způsobenou v rámci jedné transakce, popř. součet škod za určité časové období – bude tedy záležet na dohodě pojišťovny a realitního zprostředkovatele, což je ovšem v rozporu s tím, že se má jednat o pojištění povinné.- Sjednání pojištění není podmínkou vydání oprávnění a osvědčení vydává Ministerstvo pro místní rozvoj ČR pouze ve vztahu k odbornosti (rovněž bez předložení pojistné smlouvy), návrh neupravuje úzkou vazbu mezi pojištěným, pojišťovnou a orgánem vydávajícím povolení, jako je tomu např. u pojištění cestovních kanceláří, a nestanoví se povinnost ani pojištěného realitního zprostředkovatele ani pojišťovny hlásit zánik pojištění příslušnému živnostenskému úřadu. Skutečnost, že pojištění nevzniklo či zaniklo, aniž by se podnikatel pojistil znovu či u jiné pojišťovny, tak může být zjištěno až v situaci, kdy pojistná událost nastala a klient zůstane neodškodněn (popř. při namátkové kontrole živnostenského úřadu u realitního zprostředkovatele).- Nejsou omezeny možné výluky z pojištění.- Není konstruován přímý nárok poškozeného vůči pojišťovně (tato pro poškozeného nežádoucí situace však nicméně v ČR panuje i v řadě jiných povinných pojištění).- Nestanoví se, že pojištění musí pokrývat všechny škody způsobené v době, kdy je pojištěný oprávněn vykonávat realitní zprostředkování, a to i pokud tyto škody budou zjištěny či vzniknou později (k čemuž pravidelně dochází). I zde jde však o problém obecný. <p>Nedostatek uvedený pod bodem 2 je nutné napravit z důvodu, který se přímo dotýká působnosti ČNB, a to protože nejasné ustanovení zákona by představovalo riziko pro pojišťovny. Požadujeme (zásadní připomínka) v tomto ohledu § 8 návrhu upravit, přičemž varianty dáváme předkladateli k výběru – varianta č. 1 (širší okruh pojišťoven s omezenou možností kontroly takového</p>	Akceptováno
---	-------------

<p>Doporučujeme do působnosti zákona zahrnout převody bytů vlastněných tzv. bytovými s.r.o. a pronajímaných společníkům. Jedná se jen o jinou právní formu (s.r.o. namísto družstva), podstata zůstává stejná (byty vlastní jejich nájemci zprostředkovaně, přes společnost, jejímiž jsou společníky, tento způsob vlastnictví bytů je častý zejména v Praze 4). Cena, závažnost transakce i rizika zprostředkování jsou rovněž stejné jako u družstevního bytu. Doporučujeme proto na konec uvedeného bodu doplnit „nebo o převodu podílu v obchodní společnosti, s nímž je obdobně spojen nájem bytu nebo nebytového prostoru vlastněného touto obchodní společností či právo na uzavření smlouvy o takovém nájmu“.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Není zřejmý vztah mezi evidencí odborně způsobilých osob podle § 5 odst. 3 a seznamem odborně způsobilých osob podle § 7. Domníváme se, že RZ by měl vykonávat svoji činnost pouze prostřednictvím svých zaměstnanců (a nikoliv obchodních zástupců), kteří budou důvěryhodní a odborně způsobilí, to však z navrhované úpravy neplyne. Tato otázka je důležitá i z hlediska nastavení odpovědnosti za škodu s ohledem na rozsah sjednaného povinného pojištění.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Ve výčtu přestupků chybí sankce za porušení klíčové povinnosti používat k zajištění plnění (složení ceny nemovitosti v období mezi podpisem smlouvy a zápisem prodeje nemovitosti v katastru nemovitostí) jen advokáta, notáře či banku, doporučujeme ji doplnit. Tato povinnost je navíc v § 23 formulována tak, že nabízí velký prostor pro obcházení (zákaz nabízet či doporučovat jiná zajištění – tj. nezakazuje se peněžní prostředky klientů přijímat na žádost jednotlivých klientů) - doporučujeme formulovat „nabízet, přijímat nebo doporučovat“.</p>	<p>Neakceptováno, vysvětleno</p>
<p>Zde uvedený požadavek je nadbytečný, jelikož tento je vyžadován již při získání živnostenského oprávnění (viz připojená novela živnostenského zákona).</p>	<p>Akceptováno, vypuštěno</p>
<p>Z novely živnostenského zákona nevyplývá délka požadované praxe pro realitní zprostředkovatele.</p>	<p>Vysvětleno</p>
<p>Formulaci „námítka neplatnosti může vznést pouze zájemce“ doporučujeme nahradit formulací „realitní zprostředkovatel však nemá právo namítnout vůči zájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy“, kterou ve srovnatelných případech používá občanský zákoník.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Upozorňujeme, že v souvislosti s navrhovanou novelizací živnostenského zákona bude třeba novelizovat rovněž nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů (v příloze č. 4 upravit název a obsahovou náplň činnosti „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ v rámci živnosti volné a do přílohy č. 2 doplnit obsahovou náplň nové vázané živnosti „Realitní zprostředkování“).</p>	<p>Vysvětleno</p>

<p>Doporučuji ustanovené odstavce 3 zrušit z důvodu nadbytečnosti. Fakt, že pojistná smlouva je upravena ustanoveními občanského zákoníku, není třeba výslovně uvádět.</p>	Neakceptováno
<p>Doporučuji doplnit odstavec 7, kterým by byly řešeny situace, kdy dojde k omezení nebo závadě na předmětu realitního zprostředkování až po uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Např. upravením možnosti zájemce smlouvu o realitním zprostředkování za konkrétních podmínek vypovědět.</p>	Neakceptováno

<p>Ministerstvo pro místní rozvoj v předkládací zprávě uvádí, že „hlavním cílem navrhované zákonné úpravy je především ochrana zájemce“ a „sblížení podmínek pro poskytování realitního zprostředkování v ČR s ostatními státy EU“, „v důsledku toho lze očekávat i zvýšení konkurenceschopnosti českých realitních zprostředkovatelů na jednotném evropském trhu“. Z navrhovaného textu však ani jeden z výše uvedených cílů nelze dovodit.</p> <p>Svaz měst a obcí v rámci probíhajícího mezirezortního připomínkového řízení konstatuje, že návrh zákona o realitním zprostředkování není ve stávající podobě způsobilý pozitivně působit na kvalitu služeb poskytovaných realitními zprostředkovateli, resp. že tento návrh není způsobilý naplnit předkladatelem proklamované hlavní cíle. Výše uvedený závěr se opírá o vnitřní nesoulad zejména návrhu úpravy odborné způsobilosti realitního zprostředkovatele a též o terminologický nesoulad předmětného návrhu s občanským zákoníkem (viz. např. §2184 či §§ 2189 až 2357 NOZ), ale též s právní úpravou GDPR.</p> <p>V předloženém návrhu zákona mimo jiné absentuje definice náplně činnosti, resp. povinností realitního zprostředkovatele vůči klientu (zájemci), výčet spisové dokumentace doprovázející realitní zprostředkování, včetně vypracování stavebně-technické a právní analýzy každé obchodované nemovitosti. Právní úprava vztahů realitních zprostředkovatelů a klientů se, v rozporu s úvodní proklamací navrhovatele, zúžila toliko na nástin Smlouvy o realitním zprostředkování, aniž by zde navrhovatel klientu realitního zprostředkovatele poskytl zákonné garance kvality služeb poskytovaných v rámci realitního zprostředkování. Zcela mimo právní úpravu pak zůstaly kompetence zaměstnanců realitního zprostředkovatele, resp. vztahy mezi realitním zprostředkovatelem, jeho zaměstnanci a klientem.</p> <p>Samostatnou kapitolou je návrh, aby osvědčení o odborné způsobilosti vydávalo Ministerstvo pro místní rozvoj, a to zejména z pohledu přezkoumatelnosti vydaného správního rozhodnutí.</p>	Akceptováno jinak
<p>Předkladatel zde sice konstatuje, že „úvodní ustanovení vymezuje základní oblasti úpravy zákona“, současně však bez dalšího odůvodnění sděluje, že „předmětem zákonné úpravy jsou některé podmínky pro poskytování realitního zprostředkování“</p>	Neakceptováno

<p>Předkladatel zde definuje termíny „realitní zprostředkování“ a „realitní zprostředkovatel“, což by, až na právně irelevantní formulaci ustanovení písm. c) věta za středníkem - „za realitního zprostředkovatele se považuje také ten, kdo vyvolal u třetích osob představu, že je oprávněn tuto živnost provozovat“ - bylo akceptovatelné. Akceptovat však nelze to, že předmětný návrh se odchyluje od občanského zákoníku, když zde nově užívá termín „realitní smlouvy“. Zcela bez výhrad nelze akceptovat ani tvrzení navrhovatele v důvodové zprávě, že – „poměrně široké vymezení činností slovy „jejichž účelem“ je zvoleno zcela záměrně, a to s ohledem na specifický charakter realitního zprostředkování“; „tím je pokryt široký rozsah činností realizovaných v rámci realitního zprostředkování a je minimalizován prostor pro případné obcházení zákona“. Zcela nesrozumitelné a bez náležité argumentace pak je konstatování, že „zákon se zaměřuje výhradně na realitní zprostředkování, nikoliv na prodej či pronájem vlastních nemovitých věcí – typicky např. činnost developerských společností“.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Předkladatel se zde pokusil vypořádat s „činnostmi dle § 2 písm. a)“, a to ne zcela efektivně protože demonstrativním výčtem, přičemž se dopustil určitých neobvyklostí (viz. „zpravidla“ namísto „zejména“ či „posouzení stavu nemovité věci“ namísto „zajištění znaleckého posudku o stavu a ceně nemovitosti“, přičemž cena nemovitosti je určujícím ukazatelem pro „provize“ realitního zprostředkovatele).</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Nejen z obsahu části důvodové zprávy zabývající se ustanovením tohoto paragrafu je zřejmý jeho význam pro tento návrh zákona, bohužel zejména v kontextu § 5 a též §§ 6 a 7 návrhu se projevuje vnitřní nesoulad úpravy odborné způsobilosti jako celku, který byl konstatován již v úvodní části stanoviska. Otazníky mimo jiné visí nad návrhem neřešenými kompetencemi a odpovědností osob zaměstnávaných odborně způsobilým realitním zprostředkovatelem.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Striktně je, s odkazem na úpravu zprostředkování v občanském zákoníku, třeba odmítnout především konstatování předkladatele, že úkolem realitního zprostředkovatele může být toliko obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy. Výhrady jsou též k demonstrativnímu výčtu náležitostí smlouvy o realitním zprostředkování. V ostatním se odkazujeme na stanovisko ke kompetencím realitního zprostředkovatele, příp. jeho zaměstnanců.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Navrhovaná úprava toliko „výhradního realitního zprostředkování“ je způsobilá vyvolat mylný závěr o nemožnosti nevýhradního realitního zprostředkování a ve svém důsledku může (např. v souvislosti s výhradou „paušálního snižování sjednané ceny nabízené nemovitosti“) vést k diskriminaci klienta. Navrhovatel zde zřejmě zcela abstrahoval od specifik smluvních vztahů vznikajících mezi prodávajícím či pronajímatelem, realitním zprostředkovatelem a kupujícím či nájemcem.</p>	<p>Neakceptováno, vysvětleno</p>
<p>S argumentací předkladatele týkající se úpravy provize lze v zásadě vyslovit souhlas s tím, že, s odkazem na historii (viz. nedávné problémy s „provizemi“ exekutorů či advokátů), zde bude doplněna zákonná limitace výše provizí realitních zprostředkovatelů.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Struktura, obsah i význam výše odkazovaných ustanovení není zcela zřejmý; působí určitým vytržením z kontextu.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>

V rozporu se stanoviskem předkladatele, vyplývajícím z důvodové zprávy, je třeba upozornit na vnitřní rozpor tohoto ustanovení s ustanoveními §§ 4 až 7 návrhu (odborná způsobilost).	Akceptováno
Úprava finančních postihů za přestupky realitních zprostředkovatelů, jednotná pro fyzické i právnické osoby, nekoresponduje s obvyklými zákonnými standardy (viz. např. zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, v platném znění).	Akceptováno jinak
Doporučujeme v souladu s čl. 26 odst. 6 Legislativních pravidel vlády čárku na konci nahradit středníkem	Neakceptováno
Doporučujeme v souladu s čl. 45 odst. 4 Legislativních pravidel vlády normativní odkaz doplnit odkazem na poznámku pod čarou a v ní uvést úplnou citaci jiného právního předpisu nebo jeho ustanovení	Akceptováno jinak
Doporučujeme upřesnit slova „v takovém předstihu před jejím uzavřením, aby měl zájemce možnost se s obsahem návrhu dostatečně seznámit“, resp. uvést minimální rozsah doby, po kterou má zájemce možnost se s návrhem smlouvy o realitním zprostředkování seznámit. Doporučujeme doplnit následek nesplnění stanovené povinnosti	Neakceptováno
Doporučujeme v souladu s čl. 5 odst. 10, čl. 16 odst. 13 a čl. 28 odst. 4 a 8 Legislativních pravidel vlády slovo „odstavce“ nahradit slovem „odstavců“	Akceptováno
Doporučujeme v souladu s čl. 45 odst. 1 Legislativních pravidel vlády slova „tohoto zákona“ vypustit	Akceptováno jinak
V § 5 odst. 1 požadujeme změnit stávající text písm. a) na následující znění: „která splňuje podmínky uvedené v § 4 odst. 1 písm. a) nebo b) tohoto zákona,“.	Akceptováno jinak
§ 6 požadujeme zrušit v celém rozsahu.	Akceptováno jinak
V § 7 odst. 2 požadujeme nahradit stávající text „identifikaci dokladu, na jehož základě byl zápis do seznamu proveden“ za text „datum vzniku živnostenského oprávnění“.	Akceptováno jinak

<p>V § 7 odst. 3 požadujeme změnit stávající text na následující znění: „Údaje dle § 7 odst. 2 týkající se živnosti „Realitní zprostředkování“ sdělí ministerstvu do informačního systému uvedeného v § 7 odst. 1 Živnostenský úřad ČR prostřednictvím Informačního systému Registru živnostenského podnikání.“</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Požadujeme změnit stávající text bodu 2. na následující znění: „V příloze č. 2 ŽIVNOSTI VÁZANÉ u předmětu podnikání „Realitní zprostředkování“ ve druhém sloupci text zní: 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, nebo b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe, nebo c) profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání, nebo d) odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, nebo e) evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace“.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Požadujeme doplnění nového bodu 5., který zní: „V příloze č. 5 se doplňuje: a) do prvního sloupce živnost „Realitní zprostředkování“ b) do druhého sloupce: 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, nebo b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe, nebo c) profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání *), nebo d) odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace**), nebo e) evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace c) do třetího sloupce: *) 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. 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.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>

<p>Uvedeným ustanovením je Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) navrhována nová kompetence spočívající ve vydávání osvědčení o odborné způsobilosti k výkonu vázané živnosti s předmětem podnikání „Realitní zprostředkování“.</p> <p>Navrhujeme tuto novou kompetenci ministerstva z návrhu zákona vypustit. V případě, že ministerstvo bude osvědčovat odbornou způsobilost, dojde tímto ke zvýšení administrativní zátěže pro podnikatele, která není nijak v návrhu odůvodněna. V praxi to bude znamenat, že žadatel bude nucen nejdříve žádat ministerstvo o vydání dokladu (osvědčení) a poté s uvedeným dokladem dojít na obecní živnostenský úřad a ohlásit živnost. Ministerstvo nebude při vydání osvědčení realizovat žádné složité správní řízení či odborně posuzovat příslušné doklady o vzdělání. Tuto kompetenci mohou již dnes realizovat obecní živnostenské úřady, které se uvedenou problematikou (tj. posuzováním dokladů/vzdělání/praxe pro výkon příslušných živností) již dlouhodobě zabývají.</p> <p>Převedením této kompetence na obecní živnostenské úřady dojde k úsporám ve státním rozpočtu a ke snížení administrativní zátěže podnikatelů. Lze odůvodněně předpokládat, že na straně obecních živnostenských úřadů nedojde k zásadnímu nárůstu nákladů v oblasti personální nebo finanční.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Navrhujeme slova „a některé další otázky s tím související“ z návrhu vypustit. Účelem zákona není upravovat otázky, které souvisejí s řešenou problematikou, ale práva a povinnosti jednotlivých osob.</p>	<p>Částečně akceptováno</p>
<p>Doporučujeme slova „k provozování vázané živnosti v předmětu podnikání Realitní zprostředkování“ a slovo „tuto“ vypustit. S ohledem na to, že nesouhlasíme se zařazením realitního zprostředkování do živnosti vázané (viz odůvodnění k části třetí § 29 návrhu), není na místě v definici realitního zprostředkovatele tato slova uvádět.</p>	<p>Neakceptováno, vypořádáno</p>
<p>Formulace ustanovení je neurčitá, z důvodové zprávy a z užití slova „zpravidla“ lze dovozovat, že se nejedná o úplný výčet činností, které lze zahrnout pod pojem realitní zprostředkování. Ve výčtu činností není uvedena činnost, která je stěžejní činností realitního zprostředkovatele, tj. vlastní zprostředkování uzavření realitní smlouvy, dále z výčtu činností není zřejmé, zda se jedná o souběh činností uvedených pod písm. a) až i), nebo zda postačí, když realitní zprostředkovatel bude vykonávat pouze jednu nebo část z uvedených služeb. Navrhujeme proto ustanovení upravit tak, aby bylo zřejmé, jaké konkrétní činnosti jsou realitním zprostředkováním, nebo ustanovení bez náhrady vypustit.</p> <p>S ohledem na to, že po realitním zprostředkovateli je vyžadováno splnění dalších požadavků, např. na odbornou způsobilost nebo pojištění, je třeba jednoznačně určit, pro jaké činnosti je nutno dané požadavky splňovat.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>

<p>Ustanovení doporučujeme vypustit jako nesystémové a nadbytečné. Odborná způsobilost je v písmenech a) až d) vázána na dosažené vzdělání nebo odbornou kvalifikaci, zatímco v písm. e) je uveden evropský profesní průkaz, což je elektronická forma dokladu o uznání odborné kvalifikace podle zákona o uznávání odborné kvalifikace stejně jako rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace. Relevantním dokladem tak není jakýkoliv „evropský profesní průkaz“, ale evropský profesní průkaz pro usazení s účinky rozhodnutí podle § 24 zákona o uznávání odborné kvalifikace /viz § 24a odst. 2 písm. a)/. To by ovšem neplatilo v případě, kdy by odborná způsobilost měla být prokazována i pro dočasné poskytování služeb. Postavení osob dočasně poskytujících služby není v návrhu zákona řešeno a ani důvodová zpráva se touto otázkou nezabývá.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Ustanovení doporučujeme upřesnit. Úprava nezahrnuje výkon činnosti spočívající v realitním zprostředkování, který představuje vlastní praxi v oboru. Ustanovení tak, jak je formulováno, vzbuzuje pochybnosti o tom, v jakých činnostech může být praxe získána s ohledem na to, že je odkazováno na živnostenský zákon. Pokud návrhovač hodlá odkaz na živnostenský zákon zachovat, bude zřejmě nutno upravit odst. 2 tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o praxi v příbuzném oboru. Ustanovením, které upravuje praxi, je § 7 odst. 4 cit. zákona, podle kterého se praxí v oboru rozumí „výkon odborných činností náležejících do oboru nebo příbuzného oboru živnosti.....“.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Odborně způsobilou osobou je podle písmene d) osoba, které byl vydán evropský profesní průkaz. Pokud se má jednat o evropský profesní průkaz pro usazení podle zákona o uznávání odborné kvalifikace /viz § 24a odst. 2 písm. a)/, je toto ustanovení duplicitní k ust. písm. c). Jedná se pouze o jinou formu uznání odborné kvalifikace, jakou je i rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace. To by ovšem neplatilo v případě, pokud stejnou relevanci hodlá předkladatel přiznat i evropskému profesnímu průkazu podle § 24a odst. 2 písm. c) s účinky oznámení podle § 36a pro dočasný či příležitostný výkon předmětné činnosti. Postavení osob dočasně poskytujících služby není v návrhu zákona řešeno a ani důvodová zpráva se touto otázkou nezabývá.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Ve větě první doporučujeme slovo „a“ nahradit slovem „nebo“ tak, aby bylo zřejmé, že k žádosti o vydání osvědčení je třeba doložit doklady prokazující odbornou způsobilost buď podle písm. a) nebo podle písm. b) § 4 odst. 1 návrhu.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>

Doporučujeme zrušit toto ustanovení z důvodu jeho nadbytečnosti.	Neakceptováno
Upozorňujeme, že ve výše uvedeném ustanovení chybí sankce za nesplnění povinnosti.	Neakceptováno
Doporučujeme vložit za slovo „zákona“ slova „v prvním stupni“.	Akceptováno jinak
Slova „ 2 let“ navrhujeme nahradit slovy „3 let“. Osobám, které před nabytím účinnosti zákona vykonávaly činnost spočívající v realitním zprostředkování jako zaměstnanci případně jako podnikatelé a které mají odbornou způsobilost spočívající ve vzdělání uvedenou v § 4 odst. 1 písm. b) návrhu, je třeba umožnit, aby mohly v činnosti pokračovat a nebyly nuceny získat odbornou kvalifikaci doplněním vzdělání nebo získáním profesní kvalifikace.	Neakceptováno, vysvětleno

<p>Ustanovení části třetí § 29 a 30 doporučujeme vypustit.</p> <p>V příloze č. 2 Vázané živnosti živnostenského zákona se doplňuje nový předmět podnikání (nová živnost) „Realitní zprostředkování“, pro kterou je stanovena následující odborná způsobilost:</p> <p>a) osvědčení vydané Ministerstvem pro místní rozvoj podle jiného právního předpisu (zákonu o realitním zprostředkování), nebo</p> <p>b) osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.</p> <p>Regulace požadavkem na odbornou způsobilost v živnostenském zákoně je nepřiměřená a nadbytečná, protože obdobná regulace je zároveň obsažena v zákoně o realitním zprostředkování, kde je požadována odborná způsobilost pro všechny osoby, které realitní zprostředkování vykonávají a jejichž seznam vede Ministerstvo pro místní rozvoj.</p> <p>Ochrana spotřebitele, na kterou požadavek na odbornou způsobilost cílí, je dostatečně zajištěna regulací v zákoně o realitním zprostředkování. Úprava v § 5 odst. 2 a 3 zajišťuje, že všechny osoby, které budou realitní činnost vykonávat, musí být odborně způsobilé. Ustanovení § 7 umožňuje spotřebiteli, aby ve veřejně přístupném seznamu zjistil, zda jedná s odborně způsobilou osobou. Zavedení nové vázané živnosti se stejnou odbornou způsobilostí požadovanou po podnikateli, resp. po jím ustanoveném odpovědném zástupci, je pouze zdvojením shora uvedené regulace. Přinese s sebou mimo jiné požadavky na přeregistraci všech stávajících podnikatelů. Jedná se o neodůvodněnou administrativní zátěž pro podnikatele.</p> <p>Podle názoru předkladatele prezentovaném v RIA zpracované k návrhu je důvodem pro požadavek na zavedení nové živnosti vázané to, že u živnosti volné na rozdíl od vázané živnosti nebude mít podnikatel povinnost orgánům státní správy oznamovat, že skutečně zahájil činnost realitního zprostředkovatele a bude tak relativně složité prokazovat, od jakého okamžiku by měl mít uzavřené pojištění, které návrh mimo jiné také obsahuje. K tomu je třeba uvést, že u vázané živnosti, stejně jako u živnosti volné, je možno požadovat splnění podmínek pro provozování živnosti daných jiným zákonem až po započetí podnikání v dané činnosti. Kontrolovat, zda má realitní zprostředkovatel uzavřeno pojištění, bude tedy v obou případech možno až od doby faktického započetí výkonu dané činnosti. Tomu konečně odpovídá i vymezení pojmu realitního zprostředkovatele v návrhu zákona, kde v § 2 písm. c) se realitním zprostředkovatelem rozumí ten „kdo vykonává realitní zprostředkování...“. Živnostenský zákon ani návrh zákona o realitním zprostředkování nestanoví podnikateli povinnost oznamovat zahájení činnosti po získání živnostenského oprávnění, ať již se jedná o oprávnění pro živnost volnou nebo vázanou. Skutečnost, že z živnostenského rejstříku bude jednoznačně patrné, kdo má živnostenské oprávnění jen pro realitní zprostředkování, a nikoli i pro další činnosti, jak je tomu u živnosti volné, je jediným důvodem, pro který by činnost mohla být zařazena do vázaných živností. Z hlediska přiměřenosti regulace není tento důvod postačující k tomu, aby ohlášení živnosti bylo zatíženo požadavkem na odbornou způsobilost.</p> <p>Nepřiměřená regulace v připravovaném návrhu zákona o realitním zprostředkování byla navíc již příčinou kritiky Evropské komise,</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Upozorňujeme, že k části druhé a třetí není vyhotoveno platné znění s vyznačením navrhovaných změn.</p>	<p>Neakceptováno</p>

<p>Zákon ukládá, že odborně způsobilou osobou musí být všechny osoby, které fakticky činnost realitního zprostředkování vykonávají. Realitnímu zprostředkovateli pak ukládá povinnost vést evidenci a po 3 roky uchovávat doklady o způsobilosti odborně způsobilých osob, které pro něj realitní zprostředkovávání vykonávají.</p> <p>Pokud realitní zprostředkovatel nezajistí výkon realitního zprostředkování osobami odborně způsobilými nebo nepovede jejich evidenci, vystaví se možnosti uložení zákonem stanovené sankce.</p> <p>Podnikání realitního zprostředkovatele podléhá režimu živnostenského zákona, ve kterém je v ust. § 7 odst. 6 obecně stanovena podnikateli povinnost zajistit výkon činností, které jsou obsahem živností uvedených v příloze č. 5 k živnostenskému zákonu, pouze fyzickými osobami splňujícími požadavky odborné způsobilosti, které jsou v této příloze stanoveny a dále povinnost vést evidenci těchto osob a uchovávat po dobu minimálně 3 roky kopie dokladů prokazujících jejich odbornou způsobilost. Za porušení těchto povinností může obecní živnostenský úřad uložit pokutu do výše 100 000 Kč. V této souvislosti jsou navrhovaná speciální úprava uvedených povinností a řešení sankcí v zákoně o realitním zprostředkování nadbytečné a nesystémové.</p> <p>S ohledem na výše uvedené navrhujeme začlenit živnost Realitní zprostředkování do přílohy č. 5 živnostenského zákona a z přestupků uvedených v § 26 odst. 1 navrhovaného zákona vypustit přestupky uvedené pod písm. a) a b) a z ust. § 26 odst. 2 vypustit písm. a).</p>	Akceptováno
<p>K žádosti o osvědčení musí žadatel ministerstvu připojit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti, přičemž odbornou způsobilost lze podle § 4 odst. 1 prokázat buď dokladem o vysokoškolském vzdělání specifikovaném pod písm. a) tohoto ustanovení nebo kombinací vysokoškolského vzdělání a praxe uvedenou pod písm. b). Aby z textu ust. § 6 odst. 2 byla zřejmá možnost výběru z těchto možností prokázání odb. způsobilosti navrhujeme gramatickou úpravu textu na:</p> <p>„K žádosti o vydání osvědčení žadatel připojí doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti stanovené v § 4 odst. 1 písm. a) nebo b).“</p>	Akceptováno jinak

<p>Dle důvodové zprávy je hlavním motivem pro přijetí nové právní úpravy snaha o vyšší ochranu spotřebitele. Tento cíl se však výslovně promítá pouze v několika ustanoveních navrhovaného zákona, konkrétně pak v § 9, § 15 odst. 2 a § 16 odst. 4. Dle předloženého znění však zájemcem může být nejen spotřebitel, ale také například právnická osoba či podnikatel. Řada ustanovení navrhovaného zákona pak těmto zájemcům přiznává práva, která jsou obvykle aplikována spíše ve vztahu ke spotřebitelům jakožto straně slabší. Tím, že by se měla ochranná ustanovení (například § 10 odst. 3, § 11 odst. 3, § 24 atd.) uplatnit také na vztahy, kde nevystupuje spotřebitel, by mohlo docházet k narušení autonomie vůle stran a rovného postavení osob, které je základním prvkem soukromého práva. Ve vztahu k návrhu jde například o povinnou písemnou formu smlouvy, povinné obsahové náležitosti a přílohy, zakázaná ujednání a nastavení limitů u provize. Tato ustanovení spolu s následky, které jsou vyvolány jejich porušením, mají směřovat na ochranu spotřebitelů. Nicméně dle současné dikce návrhu se tato typicky spotřebitelská ochranná ustanovení vztahují i na zájemce, kteří spotřebiteli nejsou. Obecně přitom platí, že ochrana slabšího smluvního partnera – podnikatele zůstává spíše výjimkou z principu rovnosti a potvrzením principu autonomie vůle mezi stranami s podstatně odlišnou vyjednávací silou. Navrhujeme tedy zvážit, zda by návrh neměl důsledněji rozlišovat, kdy je smlouva o realitním zprostředkování uzavírána se spotřebitelem a kdy nikoliv tak, aby právní úprava od sebe důrazněji odlišovala pravidla vztahující se na spotřebitele a pravidla vztahující se na ostatní skupiny zájemců.</p>	<p>Částečně akceptováno</p>
<p>Účelem ustanovení je postihnout sankcí neplatnosti právní jednání, která mají kogentními ustanoveními předepsanou písemnou formu, jež nebyla dodržena. V případě nedodržení písemné formy navrhuje předkladatel využít institutu relativní neplatnosti právního jednání, přičemž tuto námitku by mohl uplatnit pouze zájemce, a to i v případech, že ze smlouvy o realitním zprostředkování již bylo plněno. Tato koncepce jde zcela proti pravidlům obsaženým v občanském zákoníku, který stanoví, že relativní neplatnost lze namítat do okamžiku uskutečnění plnění. Požadujeme toto pravidlo zachovat i v případě realitního zprostředkování.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Za účelem právní jistoty požadujeme stanovit (jako je tomu ostatně i v § 12 odst. 3 návrhu) lhůtu, v jejímž rámci může zájemce vznést námitku relativní neplatnosti. Dále navrhujeme respektovat terminologii zavedenou novým občanským zákoníkem a místo pojmu „písemnost“ použít pojem „listina“ (srov. § 1727 občanského zákoníku).</p>	<p>Akceptováno</p>

<p>Realitní zprostředkovatel má být povinen vést evidenci odborně způsobilých osob, která má zahrnovat jméno, popřípadě jména, příjmení, datum a místo narození. Bohužel ani důvodová zpráva neobsahuje komentář k tomu, proč je povinen tuto evidenci vést a zda se bude jednat o veřejný seznam nebo nahlížení do něj bude umožněno pouze ve specifických případech apod. Doporučujeme tuto problematiku upřesnit, a to i s ohledem na § 7 odst. 1, který ukládá Ministerstvu pro místní rozvoj vést seznam odborně způsobilých osob, který má být veřejně přístupný prostřednictvím internetových stránek tohoto ministerstva.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>1. Zvláštní část důvodové zprávy v komentáři k § 8 konstatuje, že navrhovaná výše pojištění byla stanovena s ohledem na hodnoty běžně obchodovaných nemovitostí. Vzhledem k rostoucím cenám nemovitostí se však navrhovaný limit pojistného plnění (3 mil. Kč) jeví nedostatečný, a to i ve vztahu k rakouskému příkladu, který zmiňuje samotný předkladatel (limit 250 tis. EUR). Dáváme tedy na zvážení, zda by minimální limit pojistného plnění neměl být navýšen.</p> <p>2. Také navrhuje vyjasnit, zda se daný limit vztahuje na jednu pojistnou událost nebo platí i v případě souběhu více pojistných událostí, přičemž preferujeme jeho vztahování na jednotlivé pojistné události.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Zájemci je přiznáno oprávnění odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování, a to do 7 dnů od jejího uzavření. Doporučujeme vysvětlit, proč byla zvolena právě tato lhůta, když sám předkladatel opakovaně uvádí, že cílem návrhu je ochránit spotřebitele, pro něž obvykle platí lhůta čtrnácti dnů (srov. § 1861 občanského zákoníku). Zájemci – spotřebiteli je tak přiznávána menší míra ochrany jeho práv než je tomu v soukromoprávních vztazích.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Doporučujeme důvodovou zprávu doplnit o argumenty, proč byly zvoleny právě tyto lhůty, když podle občanského zákoníku platí lhůta delší (3 roky).</p>	<p>Vysvětleno</p>
<p>Uvítali bychom ze strany předkladatele vysvětlení, proč byla navýšena výše záloh na provizi na dvě třetiny ujednané provize, jestliže původní vládní návrh pracoval s jednou polovinou. Domníváme se, že navrhované navýšení nemá racionální opodstatnění a navrhuje ponechat výši jedné poloviny.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Realitnímu zprostředkovateli se přiznává právo na vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti s realitním zprostředkováním. Nicméně není zřejmé, jakým způsobem bude toto právo realizováno, jestliže nastanou pochybnosti ohledně provize a nastoupí účinky plynoucí z § 18 odst. 4. Doporučujeme tuto rozpornost návrhu odstranit.</p>	<p>Akceptováno</p>

<p>V souladu s ustálenou legislativní technikou a z důvodu lepší srozumitelnosti doporučujeme citované ustanovení změnit následujícím způsobem: „Za přestupek lze uložit pokutu a) do 100 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a) nebo b), b) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. c).“.</p>	Vysvětleno
<p>Ustanovení upravuje výkon dozoru nad dodržováním zákona a projednávání přestupků. Doporučujeme, aby pojem „dozor“ byl nahrazen pojmem „kontrola“. Také doporučujeme v důvodové zprávě upřesnit předmět veřejnoprávní kontroly.</p>	Akceptováno
<p>Odstavec 3 stanoví, že přestupky podle tohoto zákona projednávají obecní živnostenské úřady. Doporučujeme specifikovat, že se jedná o přestupky podle odstavce 1 uvedeného ustanovení. Navrhujeme proto nové znění § 26 odst. 3 takto: „(3) Přestupky podle odstavce 1 projednávají obecní živnostenské úřady.“.</p>	Akceptováno jinak
<p>Navrhujeme odstavec 2 a 3 z § 5 vypustit. Navrhovaná ustanovení jsou ve vztahu k právní úpravě uvedené v § 7 odst. 6 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, duplicitní. Obsahem přílohy č. 5 živnostenského zákona je seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností. Z tohoto důvodu není třeba stanovovat tyto povinnosti v navrhovaném právním předpisu, nýbrž by bylo postačující pouze změnit přílohu č. 5 živnostenského zákona. Rovněž je v návrhu uvedena duplicitní povinnost vést evidenci o fyzických osobách splňujících odbornou způsobilost. Živnostenský zákon upravuje tuto povinnost obdobně.</p>	Akceptováno
<p>Navrhujeme nahradit ve větě první § 6 odst. 2 slova „v § 4 odst. 1 písm. a) a b)“ slovy „v § 4 odst. 1 písm. a) nebo b)“. Ze znění § 6 odst. 2, jak je navrhováno, vyplývá, že žadatel by měl k žádosti o vydání osvědčení o odborné způsobilosti připojit doklady prokazující získání 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 vysokoškolského, vyššího odborného nebo středního vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe. Spojka „a“ odbornou způsobilost danou v § 4 odst. 1 písm. a) s § 4 odst. 1 písm. b) kumuluje.</p>	Akceptováno jinak

<p>Navrhujeme uvedená ustanovení z návrhu zákona vypustit. Důvodem je duplicita k právní úpravě uvedené v § 62 odst. 1 písm. a) a § 62 odst. 4 písm. b) živnostenského zákona, viz též výše uvedená zásadní připomínka k § 5 odst. 2 a 3.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Doporučujeme doplnit na konci § 30 větu tohoto znění: „Úkon podnikatele provedený podle tohoto ustanovení je od správního poplatku osvobozen.“. Vzhledem ke skutečnosti, že povinnost podnikatele ohlásit vázanou živnost a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování uvedené živnosti vznikla v důsledku změny zákona, doporučujeme toto ohlášení nezaplatňovat.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Důvodová zpráva obsahuje obsáhlé pojednání o jednotlivých relevantních směrnících, mj. i o směrnici 2006/123/ES o službách na vnitřním trhu. Ze str. 5 důvodové zprávy však nevyplývá zcela jasně, zda v návaznosti na čl. 16 uvedené směrnice předkladatel hodlá respektovat nejen „právo poskytovatelů poskytnout služby v jiném členském státě“ (viz str. 5 DZ nahoře), ale i právo zahraničních poskytovatelů z jiných členských států EU poskytnout služby realitního zprostředkovatele v ČR. Není totiž zcela zřejmé, zda realitní zprostředkovatel z jiného členského státu, který již má v jiném členském státě oprávnění obdobné českému živnostenskému oprávnění a který hodlá pouze dočasně nebo ojediněle poskytnout v ČR službu realitního zprostředkovatele, musí vedle svého zahraničního oprávnění získat i vázanou živnost v ČR podle živnostenského zákona. Takový výklad (tedy potřeba i v případě volného pohybu služeb získat vedle „cizího“ živnostenské oprávnění i živnostenské oprávnění z ČR) vyplývá z § 2 písm. c) návrhu zákona. Dle našeho názoru by ale bylo správnější cizí oprávnění analogická českým živnostenským oprávněním brát v potaz, samozřejmě za podmínky naplnění dalších požadavků návrhu zákona, které se uplatní pro všechny realitní zprostředkovatele a musejí být dodrženy vždy (odborná způsobilost, zápis do seznamu) – viz blíže čl. 16/2/b) a odst. 3 směrnice o službách. Věc je o to složitější, že § 69a živnostenského zákona sám uvádí pravidlo volného pohybu služeb, tj. v případě svého použití vylučuje potřebu obdržet české živnostenské oprávnění. Výkladem je tudíž možno překonat případné nejasnosti, uvedené by ale mělo být postaveno najisto.</p>	<p>Neakceptováno</p>

<p>Podle § 8 odst. 2 návrhu zákona vyžaduje činnost realitního zprostředkovatele uzavření pojištění s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 3 mil. Kč. V odst. 3téhož paragrafu návrhu zákona je uvedena možnost vypovězení pojistné smlouvy podle ustanovení občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.</p> <p>S ohledem na úpravu těchto dvou odstavců z návrhu vyplývá, že pojistná smlouva má být uzavřena v České republice, ve které bude aplikovatelný režim podle českého práva (občanského zákoníku). Tento režim pak bude typicky použitelný pro tuzemskou pojišťovnu, popř. zřejmě i pro pojišťovnu z jiného (členského) státu, která si v ČR zřídí pobočku. Z navržené právní úpravy tudíž vyplývá, že přinejmenším pojišťovny z jiných členských států EU operující v rámci svobody dočasně poskytovat služby budou z možnosti pojistit realitní zprostředkovatele vyloučeny, resp. alespoň znevýhodněny nemožností vypovědět smlouvu podle jiné než české právní úpravy.</p> <p>V důsledku těchto ustanovení není plně zajištěn volný pohyb služeb v souladu s článkem 56 a násl. Smlouvy o fungování Evropské unie ani možnost stanovená v § 30 zákona č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, která vyplývá ze směrnice Solvency II (2009/138/ES, viz čl. 147 a násl.). Není možno např. vyloučit, že realitní zprostředkovatelé, kteří budou chtít vykonávat činnost realitního zprostředkovatele jak na území ČR, tak v zahraničí, budou pro případ vzniku povinnosti nahradit újmu způsobenou v souvislosti s výkonem realitního zprostředkování preferovat obdobné pojistné smlouvy uzavřené v jiném členském státě.</p> <p>Požadujeme upravit zejména odstavec 3, aby neomezoval možnost uzavření pojistné smlouvy na národní právní předpis, potažmo ve svých důsledcích na tuzemské pojišťovny.</p>	Akceptováno
<p>Doporučujeme kvůli možným výkladovým problémům precizovat první větu v tom smyslu, že realitní zprostředkovatel vede evidenci těch odborně způsobilých osob, jejichž prostřednictvím vykonává realitní zprostředkování.</p>	Akceptováno, vyřešeno jiným způsobem
<p>Doporučujeme lépe vyjádřit neurčitý pojem „v takovém předstihu“, alespoň výrazem „v dostatečném předstihu“.</p>	Akceptováno
<p>Máme určité pochybnosti o tom, zda je vůbec možné smlouvu o realitním zprostředkování a realitní smlouvu, popřípadě smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy, považovat za smlouvy závislé ve smyslu ustanovení NOZ, jehož použití návrh zákona vylučuje. Doporučujeme ještě prověřit a případně odst. 2 vypustit bez náhrady.</p>	Akceptováno

<p>Není zřejmé, zda předkladatel chtěl postihnout touto skutkovou podstatou pouze nedostatek odborné způsobilosti u osob vykonávajících zprostředkovatelskou činnost pro jinou osobu, nebo také u fyzických podnikajících osob, které tuto činnost vykonávají osobně, jak to také požaduje § 5 odst. 2, věta druhá. Je nutno vyjasnit, resp. upravit text ustanovení.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Navrhujeme doplnit uvedené ustanovení o další písmeno s tímto textem: „e) nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí“.</p> <p>Pokud by daná činnost, tedy obchod s nemovitostmi, byla jako obor živnosti volné, bez jakékoli regulace týkající se odborné způsobilosti, pak by to mohl vykonávat kdokoli a mohlo by dojít k újmě jak na straně prodávajícího, tak i kupujícího. Dále je zde velký problém s tím, že bude obcházen tento navrhovaný zákon, resp. živnost vázaná a vše bude realizováno v rámci živnosti volné.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Navrhujeme z bodu 4 vypustit slova „Obchod s nemovitostmi,“</p> <p>Jak již bylo výše uvedeno k § 2, pokud by obchod s nemovitostmi byl jako obor živnosti volné, bez jakékoli regulace týkající se odborné způsobilosti, pak by to mohl vykonávat kdokoli a mohlo by dojít k újmě jak na straně prodávajícího, tak i kupujícího. Dále je zde velký problém s tím, že bude obcházen tento navrhovaný zákon, resp. živnost vázaná a vše bude realizováno v rámci živnosti volné. Vzhledem k velkému počtu držitelů oprávnění k provozování živnosti volné, bude velmi problematické provádět kontrolu na tento obor živnosti volné. Pokud má podnikatel ohlášenu živnost volnou a nebude mít ohlášen tento obor živnosti, tak jej bude moci i přesto vykonávat a nebude se dopouštět porušení živnostenského zákona, resp. přestupku „neoprávněného podnikání“ dle platné právní úpravy.</p>	<p>Částečně akceptováno</p>

<p>Doporučujeme odstavec 3 vypustit jako nadbytečný. Pojištění realitního zprostředkovatele pro případ vzniku újmy způsobené v souvislosti s výkonem realitního zprostředkování se bude řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku; odkaz na občanský zákoník je tedy v tomto případě nadbytečný.</p>	Neakceptováno
<p>Doporučujeme toto ustanovení vypustit, či řádně zdůvodnit v ustanovení navrhované odchylky od obecného režimu stanoveného občanským zákoníkem. Odchylky uvedené v odstavci 3 jdou navíc k tíži zájemce, kdy obecná promlčecí lhůta činí 3 roky oproti navrhovanému 1 roku.</p>	Akceptováno, vyřešeno jiným způsobem
<p>Navrhujeme změnit formulaci tak, aby zahrnovala veškeré osoby, které poskytují realitní zprostředkování, bez ohledu na to, zda mají příslušné oprávnění nebo zda vyvolávají či nevyvolávají představu, že jsou oprávněni živnost poskytovat. Zákon má regulovat poskytování realitního zprostředkování, přičemž jsme toho názoru, že tuto činnost je třeba chápat fakticky. Otázkou je, jak by se posuzovalo „vyvolání představy“, tato formulace je navíc legislativně zcela nepřijatelná, patrně měl předkladatel na mysli uvedení v omyl.</p>	Akceptováno

<p>Navrhujeme stávající text § 2 označit jako odstavce 1 a vložit nový odstavec 2, který zní:</p> <p>„(2) Pro účely tohoto zákona se realitním zprostředkováním nerozumí</p> <p>a) poskytování právní služby,</p> <p>b) přebírání peněz za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.“.</p> <p>Ve smyslu § 2 zákona o advokacii by sice realitní zprostředkovatel mohl poskytovat právní službu, jen pokud by navrhovaný zákon nebo jiný zákon tuto možnost stanovil. Na druhou stranu, vzhledem k tomu, že v současné praxi je soustavně realitními zprostředkovateli ustanovení zákona o advokacii porušováno, nic nebrání tomu, aby zákon o realitním zprostředkování výslovně stanovil, že v souvislosti s výkonem realitního zprostředkování poskytovat právní služby nelze.</p> <p>Záměrem návrhu zákona je zřejmě mimo jiné omezit realitnímu zprostředkovateli přebírání peněz od třetích osob do své úschovy k jejich vyplacení jeho klientovi jako kupní ceny či jiné úplaty dohodnuté ve smlouvě, která se zprostředkovává. Toto dovozujeme z § 23, důvodová zpráva odkazuje na smluvní volnost a tedy je zde zachována možnost, že úschovu kupní ceny vykoná i realitní zprostředkovatel. Z uvedeného důvodu je ale důležité, aby bylo na jisto postaveno, že takto uschované prostředky nejsou ochráněny prostřednictvím povinného pojištění realitního zprostředkovatele. Jinými slovy, že pokud z důvodu úschovy u realitního zprostředkovatele vznikne újma, nelze požadovat pojistné plnění.</p> <p>Porušení pravidla uvedeného v § 23 není sankcionováno.</p> <p>Pro úplnost níže podrobněji opakujeme důvody, které už byly uvedeny při návrhu zákona o realitním zprostředkování, který byl projednáván v roce 2016 a z něhož předložený návrh vychází.</p> <p>Je třeba konstatovat, že v našem právním řádu se neuvádí, komu je dovoleno převzít peníze k zajištění plnění (třeba i budoucího), tedy kdo může uzavírat nepojmenované smlouvy o této činnosti (nejedná se o smlouvy o správě peněz nebo o úschově nebo o jistotě ve smyslu občanského zákoníku, ale o smlouvy, které jsou určitými modifikacemi těchto typů smluv). Právní úprava pouze u určitých osob tuto činnost předpokládá, a proto ji reguluje (notářské úschovy v notářském řádu, svěřenské smlouvy v zákonu o advokacii, popřípadě úprava jistotních účtů v případě bank). Z toho vyplývá, že smluvní převzetí peněz za shora uvedeným účelem je dovoleno obecně každému (pravidla budou dohodnuta ve smlouvě). Je-li však obecný zájem a společenská poptávka k tomu, aby tato činnost probíhala podle předepsaných pravidel a aby byly chráněny zúčastněné osoby nebo i osoby další, popřípadě aby bylo zamezeno trestné činnosti (zpronevěra přijatých peněz), je třeba:</p> <p>a) buď taxativně vymezit, které osoby tuto činnost mohou vykonávat a nastavit její základní pravidla,</p> <p>b) nebo alespoň stanovit, že v určitých případech ji vykonávat nelze z důvodu neslučitelnosti s činností, kterou příslušná osoba</p>	Akceptováno jinak
--	-------------------

<p>Navrhujeme upravit výši pojistného limitu tak, aby odpovídala současné situaci na trhu s realitami. Důvodová zpráva uvádí, že se jedná de facto o dohodu zástupců předkladatele a profesních sdružení. V zákoně z roku 2016 byla původně navrhována (při souběhu) částka 6.000.000,-- Kč, od té doby došlo k nárůstu cen nemovitostí a tedy k možné potenciálně vyšší újmě. Navržená částka odpovídá ceně garsoniéry v Praze, což nepovažujeme za dostatečné. Kromě dohody není výše částky jakoukoli relevantní statistikou nebo jiným výpočtem doložena. Konkrétní částku nenavrhujeme, měla by vyjít z rozboru situace na realitním trhu. Návrh navíc vůbec neřeší souběh pojistných událostí.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Navrhujeme zavést přestupek, kterého se fyzická nebo podnikající právnická osoba jako realitní zprostředkovatel dopustí porušením § 23 zákona. Ustanovení § 23 stanoví, že realitní makléř není oprávněn nabízet nebo doporučovat zajištění plnění z realitní smlouvy v rámci zprostředkované záležitosti jinak než prostřednictvím banky, zahraniční banky, notáře nebo advokáta, resp. je mu tedy zakázáno přebírání peněz do své úschovy k jejich vyplacení jeho klientovi jako kupní ceny či jiné úplaty dohodnuté ve smlouvě, která se zprostředkovává. Domníváme se, že jako nepříznivý následek porušení tohoto pravidla by měla být jednoznačně určena také sankce v podobě přestupku, kdy výši pokuty dáváme k uvážení předkladateli.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Souhlasíme s úpravou regulace realitního zprostředkování ve směru zkvalitnění služeb zákazníkům. Nicméně upozorňujeme, že návrh je postaven na dvojité profesní regulaci, která je v rozporu se zásadou proporcionality dle čl. 59 odst. 3 písm. c) směrnice 2005/36/ES a doporučujeme zvážit Sdělení Komise o doporučeních k reformám v oblasti regulace odborných služeb (COM (2016) 820 final), dle něhož by ČR u profese realitní agent měla zamezit více úrovním regulace a také pečlivě zvážit, zda by ochrany spotřebitele nemohlo být dosaženo méně omezujícími prostředky. Upozorňujeme, že návrh zákona v důsledku přijatého řešení obsahuje zvýšené administrativní překážky spojené s povinností podat žádost o vydání osvědčení a poté o živnostenský list. Navrhujeme ponechat regulaci pouze na základě zvláštního zákona o realitním zprostředkování, vypustit § 29 a ve stejném smyslu upravit § 2 písm. c) nebo návrh jinak vhodně upravit, aby se zamezilo výše rozebraným negativním důsledkům.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Navrhujeme upravit znění daného ustanovení takto: „vysokoškolské vzdělání získané v magisterském studijním programu v oblastech vzdělávání Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb“. Připomínku považujeme za zásadní z toho důvodu, že je třeba, aby terminologie použitá v návrhu materiálu byla v souladu se zákonem o vysokých školách.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>

<p>Požadujeme upřesnit, zda se dané ustanovení vztahuje i na kombinované studijní programy, které spadají např. z 80 % do oblasti Ekonomické obory a zbytek náleží do jiné oblasti vzdělávání, což bude velmi častou situací. Podle § 44 odst. 2 písm. h) zákona o vysokých školách je součástí studijního programu určení oblasti nebo oblastí vzdělávání, v rámci kterých má být studijní program uskutečňován, a návaznost na další typy studijních programů v téže nebo příbuzné oblasti nebo oblastech vzdělávání; v případě kombinovaného studijního programu také procentně vyjádřený podíl základních tematických okruhů náležejících do jednotlivých oblastí vzdělávání na výuce. Dle našeho názoru je tedy nutné zvážit zohlednění kombinovaných studijních programů, které částečně spadají do oblastí vzdělávání uvedených v § 4 odst. 1 písm. a) materiálu, a jejich doplnění také přímo do materiálu s tím, že v případě těchto studijních programů nebude požadovaná podmínka 3 let praxe.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Jeví se, že některá písmena v uvedených ustanoveních jsou nadbytečná. Např. text uvedený v § 4 odst. 1 písm. c), d) a e) se v textu zbývajících jmenovaných ustanovení několikrát opakuje [např. v § 5 odst. 1 písm. b), c) a d) a v § 7 odst. 3 písm. b), c) a d)], a to dle našeho názoru nadbytečně. Navrhujeme proto úpravu zjednodušit.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Na základě § 29 zákona o uznávání odborné kvalifikace, který uvádí, že „Uznávacím orgánem, oprávněným rozhodnout v konkrétní věci o uznání odborné kvalifikace, je ústřední správní úřad České republiky, do jehož působnosti regulovaná činnost náleží nebo jehož působnost je regulované činnosti nejbližší.“, se domníváme, že uznávacím orgánem pro povolání realitní makléř by nadále nemělo být Ministerstvo průmyslu a obchodu, ale Ministerstvo pro místní rozvoj, a to i vzhledem k tomu, že v jeho působnosti by měl být vydán navrhovaný zákon. Požadujeme proto vypustit z § 7 odst. 3 písm. c) dle výše uvedeného nadbytečný požadavek na doložení kopie rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace, případně ustanovení jinak upravit. Výše uvedené koresponduje s naší první připomínkou, kterou je požadováno nezařazovat realitní zprostředkování mezi živnosti vázané.</p>	<p>Neakceptováno, vyřešeno jiným způsobem</p>
<p>Navrhujeme změnit znění daného ustanovení takto: „Magisterské studijní programy akreditované před 1. září 2016, pro které nebyla vymezena oblast vzdělávání požadovaná v § 4 odst. 1 písm. a), ministerstvo posoudí na základě studijních předmětů, které tvoří obsah studijních programů“. Připomínku považujeme za zásadní z toho důvodu, že je třeba terminologii použitou v návrhu zákona uvést do souladu se zákonem o vysokých školách.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Upozorňujeme, že v citaci zákona o vysokých školách není uveden úplný název. Doporučujeme tedy změnit první větu následovně: „S ohledem na zákon č. 137/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, je třeba předpokládat...“.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>V obou těchto ustanoveních se hovoří o odborné kvalifikaci podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, avšak v § 4 je upřesněno, že se jedná o odbornou kvalifikaci „pro činnost realitní zprostředkování“ a v § 5 toto upřesnění není uvedeno. Doporučujeme sjednotit.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>

<p>Odstraněním původního odst. (2) z § 3, který byl ve verzi návrhu zákona, kterou jsme dostali k dispozici 9. 4. 2018, se otevírá možnost k obcházení zákona o realitním zprostředkování. Doporučujeme doplnit. Doporučujeme § 3 doplnit o odstavce (2): (2) Za realitní zprostředkování se považuje též činnost podle § 2 písm. a) vykonávaná v zastoupení za zájemce.</p>	Neakceptováno
<p>Navrhujeme snížit limit pojistného plnění na částku ve výši 1.000.000,- Kč na každou pojistnou událost. Limit ve výši 1.000.000,- Kč je v současné době v praxi nejrozšířenější, je realitními zprostředkovateli již v současnosti využíván a je obecně považován za optimální. Za 20 let povinného pojištění členů Asociace realitních kanceláří České republiky nebyl zaznamenán případ, kdy by výše plnění přesáhla částku 100 tis. Kč. Doporučujeme v § 8 změnit odstavce (2) : (2) Pojištění podle odstavce 2) musí být ujednáno s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1 000 000 Kč.</p>	Akceptováno částečně
<p>Návrh zákona zakotvuje povinnost realitního zprostředkovatele předložit zájemci, (zde by mělo být přinejmenším specifikováno, že se jedná o zájemce, který je spotřebitelem ve smyslu NOZ), návrh smlouvy o realitním zprostředkování v dostatečném předstihu. V případě zprostředkování nemovitostí pro jiného podnikatele, kdy zájemce není spotřebitelem ve smyslu NOZ, například developera, je to velice často právě tento podnikatel (developer), který předkládá návrh smlouvy o zprostředkování, nikoli realitní zprostředkovatel. Doporučujeme v § 10 změnit odstavce (2) : (2) Návrh smlouvy o realitním zprostředkování je realitní zprostředkovatel povinen předložit zájemci, který je spotřebitelem, v takovém předstihu před jejím uzavřením, aby zájemce měl možnost se s obsahem návrhu dostatečně seznámit.</p>	Neakceptováno
<p>Realitní zprostředkovatel ohledně závad nemovitostí vychází z informací poskytnutých klientem. Doporučujeme v § 11 změnit odstavce (2) : (2) Jestliže je smlouva o realitním zprostředkování uzavírána se zájemcem o nabytí v případě realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 1 nebo 3, nebo se zájemcem o zřízení užívacího práva v případě realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 2, musí smlouva o realitním zprostředkování obsahovat také informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu realitního zprostředkování, o nichž realitní zprostředkovatel byl prodávajícím informován, nebo které plynou z veřejných seznamů.</p>	Akceptováno částečně

<p>Doporučujeme v § 11 změnit odstavec (3) :</p> <p>(3) Neobsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování údaje podle odstavce 1 a 2, je smlouva neplatná; námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce, který je spotřebitelem.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Návrh zákona ukládá realitnímu zprostředkovateli povinnost předat zájemci o nabytí výpis z veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku ne starší než tři dny před datem uzavření smlouvy o zprostředkování. Časové omezení okamžiku vytvoření výpisu z takového seznamu či rejstříku (zejména katastru nemovitostí) je stanoveno jako nepřiměřeně krátké.</p> <p>Je standardní praxí, že o konkrétním obsahu smlouvy může být mezi smluvními stranami vyjednáváno po několik dnů či týdnů, přičemž již při zahájení vyjednávání o smlouvě může být pořízen výpis z příslušného veřejného rejstříku či seznamu. Pokud po dobu od vyhotovení příslušné výpisu dojde ke změně v jeho obsahu, nejedná se tak jako tak o změnu iniciovanou realitním zprostředkovatelem, nýbrž o změnu iniciovanou samotnými klientem, na kterou nemá realitní zprostředkovatel žádný vliv. Rovněž v případě korespondenčního podepisování (jedná se o poměrně častý případ realizací) je lhůta 3 pracovních dnů nerealizovatelná.</p> <p>Z tohoto důvodu považujeme za dostačující, aby byl výpis z katastru nemovitostí vyhotoven k časovému okamžiku například 14 až 30 dnů před podpisem smlouvy o zprostředkování, (týká se i kupní smlouvy).</p> <p>Nepovažujeme za nutné předkládat výpis z katastru nemovitostí pro případ nájmu nemovitostí.</p> <p>Doporučujeme v § 11 změnit odstavec (5) :</p> <p>(5) Výpis z veřejného seznamu podle odstavce 4) musí prokazovat stav evidovaný v tomto seznamu ne starší než 30 pracovních dnů přede dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Tento výpis může být pořízen i dálkovým přístupem a za účelem přiložení ke smlouvě o realitním zprostředkování převeden do listinné podoby prostým vytištěním.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Doporučujeme v § 12 změnit odstavec (1) :</p> <p>(1) Zájemce, který je spotřebitelem, má právo namítnout neplatnost právního jednání podle § 10 odst. 3 nebo § 11 odst. 3 i v případě, že ze smlouvy o realitním zprostředkování již bylo plněno.</p>	<p>Akceptováno, vyřešeno jiným způsobem</p>
<p>Jakým způsobem bude prokazováno seznámení se s listinami, když samotné písemné potvrzení ve smlouvě nestačí? Ustavení je nejednoznačné, nadbytečné a zneužitelné, které oproti jiným osobám znevýhodňuje realitní makléře.</p>	<p>Neakceptováno</p>

<p>Důvodová zpráva k návrhu zákona uvádí spisové značky soudních rozhodnutí, ve kterých je konstatováno, že zájemci nelze ve smlouvě uložit povinnost uzavřít realitní smlouvu.</p> <p>V citovaných soudních rozhodnutích je skutečně o nemožnosti stanovit zájemci povinnost uzavřít realitní smlouvu hovořeno, avšak v žádném z nich není uveden žádný důvod nebo argument k ospravedlnění takového názoru. Naopak odborná literatura uvádí, že pokud má zprostředkovatel právo na úplatu jenom při uzavření zprostředkované smlouvy, je požadavek na stanovení povinnosti k uzavření realitní smlouvy z hlediska ochrany spotřebitele přiměřený, pokud realitní smlouva má vlastnosti stanovené ve smlouvě o zprostředkování či jinak obvyklé vlastnosti. V opačném případě by totiž bylo pouze na vůli spotřebitele, zda zprostředkovateli vznikne právo na odměnu, či nikoliv.</p> <p>Existují dokonce historicky starší judikáty, které výslovně s povinností uzavřít realitní smlouvu počítají a uznávají ji jako platnou, např.:</p> <p>"Je-li smluvní pokuta ve smlouvě zprostředkovatelské spojena s odmítnutím zprostředkovatelem vyhledaného zájemce o uzavření dohody o převodu členských práv a povinností, vzniká převodci povinnost zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu v momentě, kdy projeví svou vůli odmítnout nabízeného zájemce (Nejvyšší soud, 33 Odo 669/2002, [NS 7366/2010])."</p> <p>"Ujednání, jímž se zájemce ve zprostředkovatelské smlouvě zaváže zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu v případě, že odmítne uzavřít smlouvu s nabyvatelem, jehož zprostředkovatel obstaral, ač byly splněny všechny jím požadované podmínky, neodporuje dobrým mravům, je-li pokuta sjednána v přiměřené výši (Nejvyšší soud, 33 Odo 938/2004, [C 4407])."</p> <p>Ze soudního rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 498/2009 pak lze vyvodit, že zprostředkovatel by mohl požadovat smluvní pokutu ve výši sjednané provize pro případ, že zájemce bez vážného důvodu nevyužije příležitost – za podmínek jím ve smlouvě stanovených – uzavřít kupní smlouvu s třetí osobou vyhledanou zprostředkovatelem.</p> <p>Navrhujeme proto odstranění odst. (1)</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>Možnost automatické prolongace je obecně připuštěna i ve spotřebitelských smlouvách, není proto reálného důvodu, proč by neměla být připuštěna v případě realitního zprostředkování, a to pouze v neprospěch realitních zprostředkovatelů, kteří budou takto znevýhodněni na úkor všech ostatních podnikatelů.</p> <p>Navrhujeme proto odstranění § 16 odst. (4)</p>	<p>Neakceptováno</p>

<p>Jedná se o zásah do práva na podnikání. Není důvod, aby byli realitní makléři takto omezováni, když jiní podnikatelé takto omezováni nejsou. Tuto omezení má navíc platit nejen ve vztahu ke spotřebiteli, ale též ve vztahu mezi podnikateli. Navrhujeme proto odstranění § 18 odst. (2)</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Tento návrh neřeší navazující právně daňové souvislosti vyplývající z takto nesprávné dikce návrhu zákona. Pokud by totiž měl realitní zprostředkovatel poskytnout plnění bezúplatně, mohlo by se jednat o poskytnutí „daru“ podléhající by na straně zájemce dani z příjmu z bezúplatného plnění. Hodnota plnění poskytnutého realitním zprostředkovatelem, často ve výši desítek (nebo dokonce stovek) tisíc korun, by měla být zahrnuta do daně z příjmů takto „obdarovaného“ v důsledku principů zákona o realitním zprostředkování. Teoreticky by tak mohlo dojít k situaci, že pro vadu ve smlouvě (kterou ale nikdo nereklamoval) by mělo být plnění poskytnuto bezúplatně (automaticky) a klient by měl tedy takový příjem zdanit a pokud tak neučiní, dopouští se porušení zákona o daních z příjmů. Navrhujeme proto odstranění § 18 odst. (4)</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Bezdůvodné obohacení může mít řadu důvodů, mohou to být služby poskytnuté nad rámec smlouvy. Apriorní omezení výše nároku na vydání bezdůvodného obohacení považujeme za nesprávné a protiústavní. Navíc je nedůvodné ve vztazích mezi podnikateli.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Toto ustanovení je v rozporu s ústavními právy. Navíc je nedůvodné ve vztazích mezi podnikateli.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Zejména ve vztahu dvou podnikatelů se jedná o nepřipustné omezování smluvní svobody. Ve vztahu ke spotřebitelům je stejné pravidlo duplicitně upraveno v příslušných ustanoveních občanského zákoníku ohledně ochrany spotřebitele.</p>	<p>Akceptováno</p>

<p>Požadujeme rozdělení návrhu na zákon o realitním zprostředkování, a zákon, kterým se mění zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Připomínáme čl. 28 odst. 5 Legislativních pravidel vlády, podle něhož lze novu právního předpisu zahrnout do nového zákona jen zcela výjimečně s tím, že nevidíme žádné důvody pro takovou výjimku. Pokud bude tato připomínka přijata, povede ke zjednodušení názvu zákona o realitním zprostředkování a zkrácený název nebude třeba použít.</p>	Neakceptováno
<p>Pokud se týká definice realitního zprostředkovatele, kterou provádí § 2 písm. c) návrhu, považujeme ji v navrhované podobě za obsahově problematickou. Podle našeho názoru nelze definici realitního zprostředkovatele spojovat se subjektivní kategorií dojmu (představy) protistrany, která s touto osobou jednala. Současně by měla definice vyjádřit, že zamýšlenou regulovanou činností je pouze činnost vykonávaná podnikatelsky a realitním zprostředkovatelem je ten, kdo tuto činnost vykonává legálně - je držitelem příslušného živnostenského oprávnění. Kdo tak činí nelegálně, nemůže být považován za realitního zprostředkovatele, ale ve skutečnosti nedovoleně podniká (příčemž podnikání bez živnostenského oprávnění postihuje jako přestupek živnostenský zákon), případně se (za určitých okolností) může dopouštět trestného činu podvodu (§ 209 trestního zákona).</p> <p>Navrhujeme proto přepsat písmeno c) v § 2 takto: „c) realitním zprostředkovatelem ten, kdo jako podnikatel vykonává realitní zprostředkování na základě živnostenského oprávnění.“.</p> <p>V této souvislosti je možné zvážit odkaz pod čarou na příslušné ustanovení přílohy živnostenského zákona.</p>	Akceptováno částečně

<p>Upozorňujeme na to, že předložený návrh zákona nezohledňuje požadavek směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz a financování terorismu (tzv. 4. AMLD), konkrétně článku 47 odst. 3, který požaduje, aby členské státy stanovily požadavek bezúhonnosti i pro skutečné majitele právnických osob, které se zabývají realitním zprostředkováním.</p> <p>Tento požadavek jsme již uplatňovali při projednávání všech předchozích verzí návrhu zákona, jejichž cílem byla regulace realitního zprostředkování a na kterých jsme s ministerstvem pro místní rozvoj v této otázce intenzivně spolupracovali. Požadavek na bezúhonnost skutečných majitelů se v předloženém materiálu objevuje pouze jako součást varianty 4 v Závěrečné zprávě z hodnocení dopadů regulace, nicméně v předložené verzi legislativního návrhu se již neobjevuje. Česká republika byla povinna implementovat 4. AMLD nejpozději do 26. června 2017.</p> <p>Očekáváme proto, že návrh zákona o realitním zprostředkování zohlední tento požadavek tak, že za stávající § 23 bude vložen nový § 24 (dosavadní § 23 doporučujeme vypustit – viz připomínka níže) a tato změna se promítne i do následujících paragrafů, které pojednávají o dozoru a přestupcích.</p> <p>Legislativně lze věc vyjádřit takto: „§ 24 Zvláštní ustanovení Vykonává-li realitní zprostředkovatel svou podnikatelskou činnost jako právnická osoba, může být jejím skutečným majitelem podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu nebo osobou, která její podnikání řídí, jen osoba bezúhonná podle zákona o živnostenském podnikání.</p> § 25 Dozor Dozor nad dodržováním povinností stanovených v § 2 písm. c), § 5 odst. 2 a 3, § 8 odst. 1 a 2 a v § 24 vykonávají obecní živnostenské úřady. § 26 Přestupky (1) Právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se jako realitní zprostředkovatel dopustí přestupku tím, že	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>V § 1 vypustit slovo „pro“.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>V § 3 doplnit písmeno h) slovy „souvisejících s nemovitou věcí“.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>Skupinový nadpis nad § 4 učinit názvem tohoto paragrafu.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>

<p>V souvislosti s § 4 odst. 1 písm. a) doporučujeme zvážit, zda by i zde alespoň minimální odborná praxe, např. 1 rok, neměla být vyžadována.</p>	<p>Neakceptováno, vyřešeno jiným způsobem</p>
<p>Doporučujeme zvážit, zda by pro lepší orientaci v § 4, 5 a 7 nebylo vhodné v souvislosti s pojmem „odborná kvalifikace“ odkázat pod čarou na zákon č. 18/2004 Sb. a v souvislosti s pojmem „uznávání výsledků dalšího vzdělávání“ odkázat pod čarou na zákon č. 179/2006 Sb.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>V § 5 odst. 1 písm. c) doporučujeme vložit za první slovo „kvalifikace“ slova „pro činnost realitní zprostředkování“.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>Pokud se týče § 6 odst. 2, není nám zcela jasné, proč by rozhodnutí ministerstva mohlo být prvním úkonem v řízení. Máme za to, že pokud je žádost podaná, je zahájeno řízení, které – v případě, že je žádosti vyhověno – nekončí rozhodnutím, ale zapsáním žadatele do seznamu odborně způsobilých osob podle § 7. Je-li žádost rozhodnutím zamítnuta, lze proti tomu podat rozklad. Podle našeho názoru by měla být zákonem stanovena lhůta, do kdy má být žádost vyřízena, tj., do kdy má být žadatel do seznamu zapsán nebo do kdy by mělo být vydáno rozhodnutí o zamítnutí žádosti. Z dosavadní dikce plyne, že po podání žádosti až do zapsání žadatele do seznamu odborně způsobilých osob ministerstvo ve věci pouze „úřaduje“ a žádné řízení nevede, čemuž nasvědčuje věta, že teprve rozhodnutím o zamítnutí žádosti je řízení zahájeno, a to pouze v případě, že je proti tomuto rozhodnutí podán rozklad. To znamená, že ani rozhodnutí o zamítnutí žádosti nemusí být výsledkem řízení; toto řízení je zahájeno až podáním rozkladu. Doporučujeme tuto věc ještě znovu posoudit, protože jsme názoru, že zasluhuje zpřesnění.</p> <p>Ze stylistického i obsahového hlediska doporučujeme za slovo „osvědčení“ vložit slovo „rozhodnutím“.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>V § 7 odst. 3 písm. b) doplnit text slovy: „pokud o zápis tato osoba požádá a doloží kopii rozhodnutí o uznání výsledků dalšího vzdělávání“.</p> <p>Poznamenáváme, že jde o principiální dikční shodu s písmenem d), která je důvodná nejenom formálně, ale především věcně.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>

<p>V § 8 odst. 2 doplnit text slovy: „a se spoluúčastí nepřekračující vyšší z limitů Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění“.</p> <p>Doplnění odstavce považujeme za potřebné, protože cílem pojištění je krytí rizika platební neschopnosti povinné osoby v případě povinnosti nahradit újmu. Vysoká sjednaná spoluúčast, motivovaná zájmem dosáhnout na nižší pojistné, může smysl pojištění eliminovat.</p> <p>Vypustit odstavec 3, protože výpověď pojištění řeší občanský zákoník. Toto ustanovení je tedy nadbytečné a navíc pouze deklaratorní.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>§ 9 doporučujeme nazvat (s přihlédnutím k jeho obsahu) „Zastoupení“ a rozdělit jej do dvou odstavců podle vět.</p> <p>Ve větě druhé nahradit slova „písemností; její“ slovy „písemností. Její“.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>V § 11 v úvodní části odstavce 1 nahradit slovo „také“ slovem „alespoň“.</p> <p>Pokud se týče odstavce 2, doporučujeme, aby věta první byla ukončena slovy „vědět má“ a aby namísto textu „přičemž u závad a omezení zapsaných k předmětu realitního zprostředkování ve veřejném seznamu postačí informace o existenci takových závad a omezení. Tuto informační povinnost nelze splnit pouhým přiložením výpisu z veřejného seznamu podle odstavce 4.“ byl do odstavce vložen text „Závady a omezení zapsané k předmětu realitního zprostředkování musí být uvedeny ve smlouvě o realitním zprostředkování.“.</p> <p>Tuto větu podle našeho názoru normativního pro věc nutného a předkladatelem zřejmě zamýšleného obsahu uvádí důvodová zpráva k § 11 na str. 26. Naopak do důvodové zprávy patří z odstavce 2 § 11 část věty za středníkem a věta druhá.</p> <p>V odstavci 3 vypustit druhé slovo „smlouva“ a slova „neplatná; námitku“ nahradit slovy „neplatná. Námitku“.</p>	<p>Akceptováno částečně</p>
<p>V § 12 odst. 2 vypustit čárku a v závěru slova „o realitním zprostředkování“.</p>	<p>Akceptováno, vyřešeno jiným způsobem</p>
<p>V § 15 odst. 1 nahradit slovo „uložit“ slovem „stanovit“, které se nám v dané souvislosti jeví vhodnější.</p>	<p>Neakceptováno</p>
<p>§ 17 formulovat takto: „§ 17 Výpověď Bylo-li realitní zprostředkování ujednáno na dobu neurčitou, lze je písemně vypovědět. Výpovědní doba je jeden měsíc a počíná běžet doručením výpovědi druhé smluvní straně. K ujednání delší výpovědní doby se nepřihlíží.“.</p>	<p>Akceptováno</p>

<p>§ 18 odst. 1 rozdělit na dva odstavce a formulovat je takto:</p> <p>„(1) Není-li dále stanoveno jinak, je provize splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy.</p> <p>(2) Ujednat splatnost provize tak, aby nastala před uzavřením realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy, lze jen tehdy, jestliže smlouva o realitním zprostředkování obsahuje jasné a srozumitelné poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy. Splatnost provize může být v těchto případech vázána nejdříve na obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy.“.</p> <p>Dosavadní odstavce 2 až 4 označit jako odstavce 3 až 5.</p> <p>V dosavadním odstavci 4 nahradit slovo „má“ slovem „považuje“.</p>	Akceptováno částečně
<p>Paragrafy 19 až 26 nazvat s přihlédnutím k jejich obsahu slovy „Vydání bezdůvodného obohacení“, „Nárok na úhradu plnění“, „Smlouvy“, „Nepříkázaný jednatel“, „Zajištění“, „Ochrana zájemce“, „Zvláštní ustanovení“ a „Dozor“.</p> <p>Toto doporučení činíme při vědomí toho, že nadepsání všech paragrafů v zákoně, resp. v právním předpisu, není striktním požadavkem, nicméně pokud již některé paragrafy nadpis mají, je vhodné opatřit nadpisem všechny samostatně stojící paragrafy (ne ty, které tvoří skupinu a jsou tedy opatřeny skupinovým nadpisem). Pokud však bude přijata naše zásadní připomínka na doplnění návrhu o nový § 25 (viz bod 3 zásadních připomínek), bude se jednat v případě dozoru o § 26.</p>	Akceptováno částečně
<p>V § 23 nahradit za prvním slovem „banky“ čárku slovem „nebo“ a slova „notáře nebo advokáta“ vypustit.</p>	Neakceptováno
<p>V § 27 doporučujeme formulovat odstavec 4 takto:</p> <p>„(4) Žádá-li o vydání osvědčení o odborné způsobilosti absolvent magisterského studijního programu, akreditovaného před 1. zářím 2016, pro který nebyla stanovena oblast vzdělávání požadovaná v § 4 odst. 1 písm. a), ministerstvo žádost posoudí na základě skladby studijních předmětů, které tvoří náplň studijního programu, a buď žadatele do seznamu odborně způsobilých osob zapíše, nebo žádost rozhodnutím zamítne.“.</p>	Akceptováno jinak
<p>Na posledním řádku § 29 vložit před uvozovky nahoře čárky za slova „prostor“ a „realitního trhu“.</p>	Vysvětleno
<p>V zájmu přehlednosti oddělit novelizační body mezerou.</p>	Akceptováno

<p>V § 30 nahradit slovo „poskytoval“ slovem „poskytuje“ s tím, že by bylo vhodné stanovit určitý termín, do kdy má podnikatel poskytující realitní zprostředkování ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost a doložit potřebné doklady, hodlá-li v této činnosti pokračovat i po uplynutí lhůty 2 let.</p> <p>Zvážit je možné např. obrat“..... nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby 2 let.</p>	<p>Akceptováno</p>
<p>Slovo „po“ nahradit slovy „následujícího po dni“.</p>	<p>Akceptováno jinak</p>
<p>1. Navrhujeme namísto pojmu „pojišťovna“ uvést obecný pojem dle terminologie občanského zákoníku „pojistitel“ 2. Navrhujeme ve smyslu právní úpravy § 2781 občanského zákoníku zakotvit právo pojistitele vedle výpovědi smlouvy i právo odstoupení od smlouvy</p> <p>Odůvodnění: Dle § 2781 OZ, má pojistitel právo odstoupit od smlouvy nebo vypovědět povinné pojištění, jen pokud to jiný zákon připouští. Proto navrhujeme vložit do návrhu zákona ustanovení obsahující důvody, za kterých může pojistitel od pojistné smlouvy odstoupit. Do účinnosti nového občanského zákoníku pojistitel toto právo obecně u povinných pojištění měl a tato praxe se osvědčila.</p> <p>Dalším významným důvodem pro zapracování uvedené komplexní právní úpravy je skutečnost, že aby mohla pojišťovna dodržet solventnosti a obezřetnostní požadavky, které jsou na ni kladeny evropskou i národní legislativou, musí mít možnost hodnotit riziko, a není-li schopna ho v daném případě nést, musí mít možnost smluvní vztah ukončit. S nárůstem pojistných limitů a stále vyššími nároky na odškodnění přichází čím dál častěji potřeba pojistitele aktivně reagovat na tento vývoj, což je mu aktuálně znemožněno.</p> <p>Již v současné době můžeme najít obdobné zakotvení práva pojišťovny vypovědět či odstoupit od pojistné smlouvy ze specifických důvodů (přičemž výpovědní důvody jsou stanovovány buď obecně či přihlédnutím ke specifikům dané činnosti) např. v zákoně č. 159/1999 Sb. o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, v zákoně o bezpečnosti činnosti apod.</p>	<p>Akceptováno částečně, upraveno</p>

<p>Navrhujeme zvážit úpravu stanovení ročního pojistného limitu na jednu pojistnou událost a limit pro případ souběhu pojistných událostí v daném kalendářním roce.</p> <p>Odůvodnění: V řadě povinných pojištění je rozhodující dostatečného stanovení pojistného limitu. Doporučujeme inspiraci povinným pojištěním pojišťovacích zprostředkovatelů, a to dle platné (zák. č. 38/2004 Sb.) i budoucí právní úpravy zákona o distribuci pojištění a zajištění (ST 48) a stanovit minimální pojistný limit na jednu pojistnou událost v daném roce a upravit i vyšší limit pro případ souběhu pojistných událostí. Důvodem je skutečnost, aby pojistný limit byl stanoven v dostatečné výši pro všechny případně dotčené poškozené.</p> <p>Z dostupných statistických údajů dle členění ekonomických činností, které jsme posuzovali pro odpovídající nastavení minimálních pojistných limitů, předpokládáme, že propojištěnost v segmentu profesního pojištění odpovědnosti se pohybuje v nízké úrovni kolem 27%. Detail propojištěnosti pro výkon činnosti realitního makléře není k dispozici.</p> <p>Produkt profesního pojištění odpovědnosti pro zprostředkovatelskou činnost v oblasti realit je nabízen pouze několika málo pojišťovnami a jako relativně nový produkt, proto jakékoli bližší statistické údaje pro případný odhad výše pojistných limitů či nákladovosti produktu není v současnosti k dispozici.</p>	Akceptováno
--	-------------

VIII

Odůvodnění vypořádání

§ 2 písm. c) bylo upraveno, text zjednodušen.

Dva základní typy realitního zprostředkování budou odděleny. Pro jednoznačnost posuzování bude upraveno výslovné oddělení hlavní činnosti. Použití pojmu "zájemce" v ustanovení § 3 písm. d) může být v jistém ohledu skutečně matoucí, nicméně na tomto místě podle našeho názoru nelze použít příhodnější termín. Navíc je zde pojem zájemce ještě rozvíjen příhodným přívlastkem jako např. "zájemce o koupi", "zájemce o nájem" atd., což považujeme za dostatečné odlišení od pojmu "zájemce" ve smyslu strany smlouvy o realitním zprostředkování.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem. Uznávacím orgánem, oprávněným rozhodnout v konkrétní věci o uznání odborné kvalifikace je nadále MPO.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem. Uznávacím orgánem, oprávněným rozhodnout v konkrétní věci o uznání odborné kvalifikace je nadále MPO.

Návrh byl upraven na dvě částky, snížení sumy odpovídá aktuálnímu odhadu výše pojistného, které díky absenci aktuální zkušenosti (dle vyjádření České asociace pojišťoven) může být vyšší než byly původní propočty. Z výpočtu průměrné hodnoty bylo vypuštěno 7% obchodních případů s nejvyššími prodejními hodnotami nemovitostí. V těchto případech sjednávají realitní zprostředkovatelé zpravidla individuální připojištění.

Dle § 2781 OZ má pojistitel právo odstoupit od smlouvy nebo vypovědět povinné pojištění, jen pokud to jiný zákon připouští. Proto je nutné vložit do návrhu zákona ustanovení obsahující toto oprávnění. Zároveň platí, že navrženou textací se umožňuje pojišťovně vypovědět povinné pojištění pouze z důvodů vymezených ve speciální části OZ upravující pojištění, tedy pouze ve specifických a oprávněných případech, jako např. v případě vzniku pojistné události, kdy toto právo náleží mj. i pojištěnému, nebo v případě, kdy pojištěný porušil svou povinnost oznámit zvýšení pojistného rizika apod. Zároveň OZ v těchto speciálních případech omezuje možnost výpovědi i časově. Pokud ve stanovené lhůtě pojišťovna práva vypovědět smlouvu nevyužije, toto právo jí zanikne. Odst. 3 bude upraven: „(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.“

Předkládaný text je považován za jednoznačný.

Ustanovení byla rozdělena do více paragrafů, návrh byl zpřehledněn.

Část obsahu smlouvy lze určit odkazem na obchodní podmínky, které navrhovatel připojí k nabídce nebo které jsou stranám známy." Jde o obecné ustanovení, které s odkazem na podmínky stojící mimo vlastní text smlouvy počítá. Mají-li se takovéto podmínky stát součástí obsahu smlouvy, musejí být připojeny k nabídce nebo musejí být stranám známy. Ustanovení zdůrazňuje ochranu zájemců v tom smyslu, že jednoznačně stanoví povinnost zprostředkovatele seznámit prokazatelně druhou stranu se všemi písemnostmi souvisejícími se zprostředkovatelskou smlouvou.

Ustanovení § 19 a 20 byla vypuštěna.

Ustanovení § 19 a 20 byla vypuštěna.

Sankce jsou po přesunu kontroly odborné způsobilosti živnostenskými úřady
dané živnostenským zákonem

Text v odst. 2 upraven tak, že "...pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno u pojistitele, který je podle zákona upravujícího pojišťovnictví oprávněn provozovat toto pojištění na území České republiky". Byla doplněna důvodová zpráva.

Použití výrazu "některé" zde má své opodstatnění, a to jak u spojení "některé podmínky", tak i u spojení "některé další otázky s tím související". Zákon totiž nevymezuje všechny podmínky týkající se realitního zprostředkování, neboť některé z nich jsou dány či rozvíjeny jinými zákony (např. občanský zákoník v obecné rovině nebo živnostenský zákon ohledně všeobecných podmínek provozování živnosti atp.). Stejně tak zákon neupravuje pouze podmínky provozování činnosti realitního zprostředkovatele, ale jako otázku s tím související např. přestupky vztahující se k porušení některých podmínek.

Definice pojmů na sebe obsahově navazují, proto nepovažujeme za vhodné jejich pořadí měnit. Realitní zprostředkování jako nosný termín zákona je přirozeně na prvním místě, a protože je jeho účelem uzavření realitní smlouvy (o níž se zároveň definice realitního zprostředkování výslovně zmiňuje), je na druhém místě definována realitní smlouva. Dále je definován realitní zprostředkovatel jakožto subjekt usilující o naplnění účelu realitního zprostředkování (tedy uzavření realitní smlouvy) a na posledním místě je vysvětlen pojem smlouvy o realitním zprostředkování (na základě které je proces realitního zprostředkování realizován) pomocí dříve nadefinovaných pojmů. Považujeme tak zvolenou strukturu za dostatečně logickou a koherentní.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.

Tato povinnost vychází z principů obdobných v zákoně na ochranu spotřebitele. Zjištění vady dodatečně lze jen obtížně posoudit ve fázi, kdy již zprostředkovatel nemá k nemovité věci přístup.

Novelu nařízení vlády předloží MPO.

Takový výklad sice možný je, avšak zařazení ustanovení do zákona by pak působilo značně nelogicky. Důvodová zpráva navíc (jak uvádí MK) tento výkladový rozpor vyvrací. Odst. 3 bude upraven: „(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět, a to pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.“.

§ 5 (dříve § 8) přeformulován v souladu s návrhem.

Samotný prodej obchodních podílů spojených s užíváním nemovitostí (zejména pak bytů) vlastněných právnickými osobami (s výjimkou družstevních) představuje cestu k úniku z daňové povinnosti a z možnosti dohledat skutečné nabyvatele. Proto i v souvislosti s bojem proti praní špinavých peněz a financování nelegálních činností, a proti snaze vyhýbat se daňovým povinnostem, není tento typ převodu zařazen mezi ty, jež doznávají ochrany zájemce.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem, pojem odpovědných osob řeší standardně živnostenský zákon (§ 7 odst. 6), jejich odbornost pak příloha č. 5 ŽZ

Omezení ze zákona má fungovat ve smyslu povinnosti zprostředkovatele a ve smyslu možnosti takový požadavek zájemce zprostředkovateli odmítnout. Sankční ustanovení v tomto zákoně postrádá smysl.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem, pojem odpovědných osob řeší standardně živnostenský zákon (§7 odst. 6), jejich odbornost pak v příloze 5 ŽZ.

Novelu nařízení vlády předloží MPO.

Dle § 2781 OZ má pojistitel právo odstoupit od smlouvy nebo vypovědět povinné pojištění, jen pokud to jiný zákon připouští. Proto je nutné vložit do návrhu zákona ustanovení obsahující toto oprávnění. Zároveň platí, že navrženou textací se umožňuje pojišťovně vypovědět povinné pojištění pouze z důvodů vymezených ve speciální části OZ upravující pojištění, tedy pouze ve specifických a oprávněných případech, jako např. v případě vzniku pojistné události, kdy toto právo náleží mj. i pojištěnému, nebo v případě, kdy pojištěný porušil svou povinnost oznámit zvýšení pojistného rizika apod. Zároveň OZ v těchto speciálních případech omezuje možnost výpovědi i časově. Pokud ve stanovené lhůtě pojišťovna práva vypovědět smlouvu nevyužije, toto právo jí zanikne. Odst. 3 bude upraven: „(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět, a to pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.“

Tato povinnost vychází z principů obdobných v zákoně na ochranu spotřebitele. Zjištění vady dodatečně lze jen obtížně posoudit ve fázi, kdy již zprostředkovatel nemá k nemovité věci přístup.

Po vypouštění § 6 a 7 není aktuální.

Druhá věta důvodové zprávy naplňuje požadavek na vysvětlení úvodní věty, která cituje ustanovení prvního paragrafu. Pojem "některé podmínky" a další pojmy, které následují, skutečně rozvíjí a popisují oblasti zákona; nejsou s první větou v rozporu.

Důvodová zpráva byla upravena i s ohledem na úpravu § 2 písm. c.
Textace upravena s ohledem na běžné zvyklosti.
Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.
Prioritní činností zprostředkovatele je skutečně zprostředkování realitního obchodu, obchodní příležitosti, výčet činnosti je uváděn v § 3. Výčet minimálních povinných náležitostí smlouvy je uveden záměrně s odkazem na možnost domáhat se neplatnosti.
Jde o mylný výklad textu.
Odlišné způsoby stanovení provize souvisí s velkými regionálními rozdíly v cenách nemovitostí a s širší trhu. Exekutor jedná v zastoupení státu....
Ustanovení § 19 bylo vypuštěno.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.
Sankce jsou po přesunu kontroly odborné způsobilosti živnostenskými úřady dané živnostenským zákonem
V uvedených ustanoveních se v textu pododstavce nebo bodu nejedná o samostatné věty v jazykovém smyslu jak požaduje čl. 26 odst. 6 LPV pro jejich oddělení pomocí středníku.
Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.
Není žádoucí stanovovat minimální rozsah doby, neboť odpovídající doba pro seznámení se smlouvou bude u každého konkrétního případu odlišná (v závislosti na rozsahu realitního zprostředkování, složitosti dané smlouvy atp.).
Problematika odborné způsobilosti byla přesunuta do živnostenského zákona
Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.
Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.
Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.

Text upraven dle výsledků jednání s MPO.

Text upraven dle výsledků jednání s MPO.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.

Text upraven takto: *"Tento zákon upravuje některé podmínky pro poskytování realitního zprostředkování a některá další práva a povinnosti s tím související."*

Navrhovatel považuje vázanou živnost za optimální formu regulace této činnosti, a to s přihlédnutím k vládou schválenému věcnému záměru zákona.

Činnosti jsou rozděleny na dvě skupiny : ty které zprostředkovatele vykonává vždy, obligatorně, a ty, které vykonává dále, na základě demonstrativního výčtu. Zprostředkování uzavření realitní smlouvy není uvedeno ve výčtu z toho důvodu, že je dle § 2 písm. a) samotným účelem těchto činností.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem. Evropský průkaz byl vypuštěn.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem. Evropský průkaz byl vypuštěn.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.

Dle § 2781 OZ má pojistitel právo odstoupit od smlouvy nebo vypovědět povinné pojištění, jen pokud to jiný zákon připouští. Proto je nutné vložit do návrhu zákona ustanovení obsahující toto oprávnění. Zároveň platí, že navrženou textací se umožňuje pojišťovně vypovědět povinné pojištění pouze z důvodů vymezených ve speciální části OZ upravující pojištění, tedy pouze ve specifických a oprávněných případech, jako např. v případě vzniku pojistné události, kdy toto právo náleží mj. i pojištěnému, nebo v případě, kdy pojištěný porušil svou povinnost oznámit zvýšení pojistného rizika apod. Zároveň OZ v těchto speciálních případech omezuje možnost výpovědi i časově. Pokud ve stanovené lhůtě pojišťovna práva vypovědět smlouvu nevyužije, toto právo jí zanikne. Odst. 3 bude upraven: „(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět, a to pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.“

Sankce by byly zbytečným ustanovením, v praxi by docházelo k obtížnému prokazování.

Připomínkou dotčené ustanovení bylo vypuštěno.

Zájmem předkladatele je poměrně rychlé zlepšení situace na trhu ve prospěch spotřebitele. Dobu 2 let lze považovat za dostatečnou.

Text upraven dle výsledků jednání s MPO.

Změny jsou dané jen dílčími úpravami.

Seznam nebude veden, ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem.

V některých ustanoveních bude upřesněno oddělení zájemců, kteří nejsou spotřebiteli.

Ustanovení § 12 bylo vypuštěno

Lhůta byla stanovena, pojmy upraveny.

Seznam nebude veden, § 4 - 7 byly vypuštěny, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona, ve kterém je v § 7 odst. 6 obecně stanovena podnikateli povinnost zajistit výkon činností, které jsou obsahem živností uvedených v příloze č. 5 k živnostenskému zákonu, pouze fyzickými osobami splňujícími požadavky odborné způsobilosti, které jsou v této příloze stanoveny a dále povinnost vést evidenci těchto osob a uchovávat po dobu minimálně 3 roky kopie dokladů prokazujících jejich odbornou způsobilost.

Limity byly upraveny.

Ustanovení § 12 bylo vypuštěno.

S přihlédnutím k poměrně výrazným regionálním cenovým rozdílům bylo přistoupeno k navýšení. Alternativou bylo úplné vypuštění tohoto ustanovení, protože nelze zcela postihnout všechny případy.

Ustanovení § 19 a 20 byla vypuštěna.

Ustanovení bylo přeformulováno, sankční ustanovení nově zní "(2) Za přešupek podle odstavee 1 lze uložít pokutu do 1 000 000 Kč."

Sankce jsou po přesunu kontroly odborné způsobilosti živnostenskými úřady dané živnostenským zákonem. Nová formulace "Přestupky podle § 23 projednává Ministerstvo pro místní rozvoj." míří na přešupek týkající se absence pojištění realitního zprostředkovatele.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem, ve kterém je v § 7 odst. 6 obecně stanovena podnikateli povinnost zajistit výkon činností, které jsou obsahem živností uvedených v příloze č. 5 k živnostenskému zákonu, pouze fyzickými osobami splňujícími požadavky odborné způsobilosti, které jsou v této příloze stanoveny a dále povinnost vést evidenci těchto osob a uchovávat po dobu minimálně 3 roky kopie dokladů prokazujících jejich odbornou způsobilost.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost byla ponechána pouze na úpravě živnostenským zákonem, její posuzování je pro ŽÚ standardním postupem.

Sankce jsou po ponechání kontroly odborné způsobilosti živnostenskými úřady dané živnostenským zákonem.

Smysl připomínky byl zachován, byla zvolena jiná formulace.

Pro uvedené případy slouží příslušná ustanovení zákona č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie. Podmínky upravuje § 26 odst. 3.

Text v odstavci 2 upraven tak, že "... pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno u pojistitele, který je podle zákona upravujícího pojišťovnictví oprávněn provozovat toto pojištění na území České republiky".

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona, ve kterém je v § 7 odst. 6 obecně stanovena podnikateli povinnost zajistit výkon činností, které jsou obsahem živností uvedených v příloze č. 5 k živnostenskému zákonu, pouze fyzickými osobami splňujícími požadavky odborné způsobilosti, které jsou v této příloze stanoveny a dále povinnost vést evidenci těchto osob a uchovávat po dobu minimálně 3 roky kopie dokladů prokazujících jejich odbornou způsobilost.

Odstavec 2 byl vypuštěn.

Sankce jsou po přesunu kontroly odborné způsobilosti živnostenskými úřady dané živnostenským zákonem.

Předkladatel nadále považuje přímý obchod s nemovitostmi za činnost odpovídající svým charakterem živnosti volné. Nákupy a prodeje prováděné přímo investorem za účelem zisku jsou charakterově odlišnou činností od zprostředkování těchto obchodních příležitostí. Pokud zájemce v pozici spotřebitele projeví zájem o (zejména) koupi bez zprostředkovatele, nebude nadále, bohužel, nijak chráněn, ale navrhovatel zákona nevidí jako možné, ani vhodné, nutit každého zájemce o koupi nemovitost využívat pouze služby podle zákona. Přímý nákup bude i nadále možný, zájemce však ponese všechna rizika.

Předkladatel nadále považuje přímý obchod s nemovitostmi za činnost odpovídající svým charakterem živnosti volné, proto jej uvádí nadále v seznamu živností volných, pouze s novým označením: 58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí. Vypuštění pojmu obchod může pomoci k jednoznačnému odlišení od realitního zprostředkování.

Dle § 2781 OZ má pojistitel právo odstoupit od smlouvy nebo vypovědět povinné pojištění, jen pokud to jiný zákon připouští. Proto je nutné vložit do návrhu zákona ustanovení obsahující toto oprávnění. Zároveň platí, že navrženou textací se umožňuje pojišťovně vypovědět povinné pojištění pouze z důvodů vymezených ve speciální části OZ upravující pojištění, tedy pouze ve specifických a oprávněných případech, jako např. v případě vzniku pojistné události, kdy toto právo náleží mj. i pojištěnému, nebo v případě, kdy pojištěný porušil svou povinnost oznámit zvýšení pojistného rizika apod. Zároveň OZ v těchto speciálních případech omezuje možnost výpovědi i časově. Pokud ve stanovené lhůtě pojišťovna práva vypovědět smlouvu nevyužije, toto právo jí zanikne. Odstavec 3 je upraven: „(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.“

§ 12 byl vypuštěn.

Ustanovení § 2 písm. c) bylo upraveno, text zjednodušen.

Nově byl vložen § 3 odst. 3 s negativním vymezením činnosti.

Limity byly upraveny.

Zavedení takové sankce je mimo rámec tohoto zákona.

Žádost o vydání osvědčení byla z návrhu vypuštěna.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona, požadovaná kvalifikace ve vzdělání upravena dle připomínky.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona, požadovaná kvalifikace ve vzdělání upravena dle připomínky.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona. Uznávacím orgánem, oprávněným rozhodnout v konkrétní věci o uznání odborné kvalifikace, je nadále MPO.

Byla použita formulace "Magisterské studijní programy akreditované před 1. zářím 2016, pro které nebyla vymezena oblast vzdělávání požadovaná v přílohách č. 2 a 5 živnostenského zákona, se posoudí podle živnostenského zákona."

Důvodová zpráva bude příslušným způsobem upravena.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona.

Na základě plné moci může vystupovat kdokoli, případy nejsou dle názoru navrhovatele typické. Není proto nutná ochrana zvláštním zákonem.

Limity byly upraveny směrem dolů pouze pro případ jedné pojistné události, kumulace byla naopak navýšena.

V tomto případě není nutné oddělit dva typy zájemců - spotřebitele, který je chráněn více, a zájemce, kterému nemá být zákonem poskytnuta vyšší ochrana. Smlouva by měla být základním nástrojem zprostředkovatele, měl by mít dostatek praxe, aby se uvedeného ustanovení nemusel obávat. Návrh nevyklučuje obrácený případ, kdy návrh smlouvy předloží druhá strana.

Text byl upraven takto: "Jestliže je smlouva o realitním zprostředkování uzavírána se zájemcem o nabytí v případě realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 1 nebo 3, nebo se zájemcem o zřízení užívacího práva v případě realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 2, smlouva o realitním zprostředkování obsahuje také informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu realitního zprostředkování, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž byl realitní zprostředkovatel prokazatelně informován.".

Text byl upraven ve smyslu rovnějšího postavení realitního zprostředkovatele alespoň v případě nepředání informací o omezení a závadách. Důvodem je reálný průběh přípravy nemovitosti k prodeji, kdy se mnohdy řada závad objeví až v průběhu nabídky, inzerce. Například nařízení exekuce. Není důvodem, proč by za tento vývoj okolností měl nést negativní následky zprostředkovatel.

Lhůta se vztahuje k výpisu pro registrované uživatele dálkového přístupu, který je zpoplatněn. Navrhovatel předpokládá, že si realitní zprostředkovatel tuto službu bude registrovat a může ji poté využívat on-line, 24/7. Možnost využití výpisů pouze v pracovní dny výrazně sníží úspěch v konkurenčním boji, ale i takový přístup bude možný, časovou lhůtu k podpisu musí proto zprostředkovatel upravit. Připomínka vycházela z předpokladu zasílání opakovaných upravených návrhů smluv s tím, že by se musel vždy přikládat nový výpis. Tuto námitku však lze vypořádat s tím, že se závazný výpis připojí až k finální verzi návrhu smlouvy.

Ustanovení § 12 bylo vypuštěno.

Podobné postupy jsou známé i z jiných druhů podnikání, uvedený pojem je známý.

Bude se vztahovat pouze na zájemce, který je spotřebitelem.

Návrh chrání zejména spotřebitele. Zájmem je donutit zprostředkovatele k činnosti v době, kdy je účinná výhradní smlouva.

Zákonné omezení výše zálohy ze sjednané provize má za cíl omezit možnost realitního zprostředkovatele požadovat po zájemci zálohu odpovídající plné výši provize v případech, kdy je proces zprostředkování ještě na počátku a zájemce musí vynaložit nemalý finanční obnos, aniž by již věděl, jakým způsobem (jak aktivně a profesionálně) bude realitní zprostředkovatel ve své práci postupovat. Naopak i ze strany zprostředkovatele má toto omezení výhodu, neboť část provize nezaplacená formou zálohy pro něj působí motivačně. Domníváme se, že záloha ve výši dvou třetin provize by měla postačovat k uhrazení nutných nákladů při zprostředkování realitního obchodu.

Ustanovení § 19 a 20 byla vypuštěna.

Ustanovení § 19 a 20 byla vypuštěna.

Pojem zájemce byl doplněn: "zájemce, který je spotřebitelem".

Změna zákona č. 2/1969 Sb. byla vypuštěna a byl ponechán jediný změnový zákon (živnostenský zákon).

Upraveno. Obdobně jako u připomínek dalších byla otázka "vyvolání dojmu" vypuštěna.

Nový § 4 zní: "Je-li realitní zprostředkovatel právnickou osobou, musí jeho skutečný majitel podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a fyzická osoba, která je členem jeho statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, splňovat podmínku bezúhonnosti podle živnostenského zákona."

V návaznosti na to je v § 22 odst. 1 uvedeno, že "Kontrolu nad dodržováním povinností stanovených v § 4 vykonávají živnostenské úřady ...".

Uvozující ustanovení nového odstavce 2 zdůrazňuje poslání činností souvisejících. Souvislost s nemovitou věcí není základní překážkou zákazu poskytování takové služby.

Předmětná úprava byla včetně nadpisu vypuštěna.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona, požadavek praxe i u odborně vysokoškolsky vzdělaných osob nebyl zaveden.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona, formulace byly uzpůsobeny zvyklostem příloh živnostenského zákona.

Vypuštěno.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona, její posuzování je pro ŽÚ standardním postupem.

Ustanovení § 4 - 7 byla vypuštěna, odborná způsobilost přesunuta pouze do živnostenského zákona.

Text o spoluúčasti byl upraven tak, že nemá překročit 5 000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění.

Bude doplněn nadpis a § 7 rozdělen do dvou odstavců.

Upraveno

Ustanovení § 12 bylo vypuštěno.

Obsahově to odpovídá záměru zákona, použitý jazykový výraz považujeme za přesnější.

Text upraven. V zájmu zachování možnosti pro realitního makléře obhájit ujednání o provizi považujeme za vhodné ponechat slova uvozující vyvratitelnou domněnku.

Není možné omezit výkon činnosti notářů a advokátů ve prospěch pouze bankovních institucí.

Problematika odborné způsobilosti byla ponechána na úpravě v živnostenském zákoně.

Ustanovení § 28 bylo vypuštěno.

Účinnost stanovena na 1. ledna 2020.

Pojem upraven, odst. 3 upraven: „(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět, a to pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.“

