

PŘEDKLÁDACÍ ZPRÁVA

Návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (zákon o realitním zprostředkování), je předkládán v souladu s Legislativními pravidly vlády na základě Věcného záměru zákona o realitním zprostředkování (schváleného usnesením vlády ze dne 18. ledna 2016 č. 20), Plánu legislativních prací vlády na zbývající část roku 2018 (schváleného usnesením vlády ze dne 7. února 2018 č. 91) a Priorit spotřebitelské politiky 2015 – 2020 (schválených usnesením vlády ze dne 7. ledna 2015 č. 5).

Cílem nově navrhované úpravy je zlepšení vztahů v oblasti realitního zprostředkování, které nejsou dosud upraveny právními předpisy. Hlavním cílem nově navrhované zákonné úpravy je především ochrana klientů realitních zprostředkovatelů. Mezi další obecnější cíle patří zejména:

- stanovení podmínek pro poskytování realitního zprostředkování,
- sblížení podmínek pro poskytování realitního zprostředkování v ČR s ostatními státy EU, kde je tato činnost zpravidla upravena zvláštními zákony a pro její poskytování jsou nastavena jasná pravidla; v důsledku toho lze očekávat i zvýšení konkurenceschopnosti českých realitních zprostředkovatelů na jednotném evropském trhu,
- implementace směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES.

Konkrétně je pak navrhováno zařazení činnosti realitního zprostředkovatele do vázaných živností, u kterých je činnost podmiňována potřebnou kvalifikací dosaženou vzděláním nebo kombinací vzdělání a praxe, případně dosažením vzdělání v oblasti profesní kvalifikace. A to jak u podnikatelů, tak u osob, prostřednictvím kterých je živnost vykonávána. Významným prvkem posilujícím jistotu klientů je pak zejména povinné pojištění odpovědnosti realitních zprostředkovatelů za způsobenou újmu, stanovení písemné formy pro smlouvu o realitním zprostředkování, jejich povinných náležitostí a její maximální výpovědní doby, stanovení povinnosti realitního zprostředkovatele dokládat klientovi některé písemnosti (doklad o pojištění, výpis z veřejného seznamu apod.) či podrobnější úprava provize. Nad rámec přestupků upravených živnostenským zákonem je též upraven přestupek realitního zprostředkovatele.

Implementace výše uvedené směrnice je navržena jako kontrola bezúhonnosti fyzických osob v postavení skutečných majitelů prováděná živnostenskými úřady.

Předpokládá se, že k datu účinnosti zákona o realitním zprostředkování bude novelizováno nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh byl rozeslán do připomínkového řízení dne 27. dubna 2018 s termínem pro uplatnění připomínek do 29. května 2018. K návrhu bylo uplatněno 157 připomínek, z toho 54 zásadních. Všechny připomínky byly řádně vypořádány.

Návrh je vládě předkládán **s rozporem s MPO**, který vznikl v návaznosti na akceptaci zásadní připomínky MF, na základě které bylo do návrhu doplněno, že v případě, že je 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, přičemž tuto podmínku by kontrolovaly živnostenské úřady.

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