



Sine 54/2015-OKK

V Praze 16. září 2015

Výtisk č.:

St a n o v i s k o

Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí k návrhu věcného záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů

I.

K celkovému zaměření návrhu

Předkladatelem návrhu věcného záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“). Cílem návrhu věcného záměru je úprava vztahů v oblasti realitního zprostředkování, které nejsou dosud upraveny právními předpisy. Iniciativou pro zahájení přípravy návrhu věcného záměru byly především stále se opakující problémy v souvislosti s činností realitních zprostředkovatelů.

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

- vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování – definovat realitní zprostředkování a subjekty působící na trhu, specifikovat podmínky pro výkon této činnosti z hlediska požadavků na odbornou a osobní způsobilost, nastavit dozorové a sankční mechanismy;
- posílit ochranu práv spotřebitelů – upravit podmínky pro nakládání s finančními prostředky klientů na účtech realitních zprostředkovatelů, nastavit parametry pojištění odpovědnosti (příp. pojištění proti úpadku) realitních zprostředkovatelů, nastavit pravidla pro poskytování informací;
- zvýšit důvěru spotřebitelů v realitní služby – s pomocí nových pravidel pro výkon této činnosti zvýšit důvěru v realitní zprostředkovatele a zvýšit tak podíl transakcí uskutečněných za účasti realitního zprostředkovatele. Nová pravidla by měla přispět ke snížení počtu neprofesionálních a nepoctivých subjektů působících na trhu.

II.

Vztah k vládní protikorupční politice

Předkládaný návrh věcného záměru není zmíněn v protikorupčních dokumentech vlády Bohuslava Sobotky (Vládní koncepce boje s korupcí na léta 2015 až 2017 a Akční plán boje s korupcí na rok 2015), nicméně jeho cíle jsou v souladu s protikorupčními prioritami vlády obsaženými v těchto dokumentech. V rámci projednávání Plánu legislativních prací vlády na rok 2015 byl věcný záměr zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů zařazen mezi právní normy, které budou projednány Radou vlády pro koordinaci boje s korupcí (dále též jako „Rada“).

III.

Způsob projednání návrhu

Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR na základě svého 72. usnesení ze dne 23. února 2011 požádal MMR, aby ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem financí zpracovalo Analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení (dále jen „Analýza“). MMR ve spolupráci s dotčenými resorty a zástupci odborné veřejnosti zpracovalo výše uvedené zadání a v květnu 2012 předložilo Analýzu hospodářskému výboru. Cílem materiálu bylo především poskytnout celkový pohled na současnou situaci v oblasti podnikání realitních kanceláří a formulovat závěry, které mají posloužit jako podklad pro případnou novou právní úpravu. Uvedená Analýza se tak stala jedním z východisek pro tvorbu nové legislativy v této oblasti.

Po dvojí obměně vlády v letech 2013 – 14 bylo současnou vládou Bohuslava Sobotky uloženo zpracovat věcný záměr zákona, jehož cílem je stanovit základní teze a okruhy budoucí právní úpravy činnosti realitních zprostředkovatelů. Úkol se promítl do Výhledu legislativních prací vlády na léta 2015 až 2017 na základě usnesení vlády č. 165 ze dne 12. března 2014, Plánu legislativních prací vlády na rok 2015 na základě usnesení vlády č. 1056 ze dne 15. prosince 2014 a do Usnesení vlády České republiky ze dne 7. ledna 2015 č. 5 k návrhu Priorit spotřebitelské politiky 2015 - 2020.

Návrh věcného záměru zákona vznikl ve spolupráci se zástupci dotčených resortů a se zástupci odborné veřejnosti, a to na platformě pracovní skupiny, která za tímto účelem vznikla na MMR. Základní teze věcného záměru byly také průběžně konzultovány s odbornou i laickou veřejností (realitní kongresy, dotazníkové akce apod. – blíže viz RIA).

Mezirezortní připomínkové řízení bylo zahájeno dne 24. března 2015 a ukončeno dne 15. dubna 2015. Celkem 6 připomínkových míst uplatnilo zásadní připomínky, které byly vypořádány, a návrh věcného záměru je předkládán bez rozporů. Návrh věcného záměru zákona je nyní ve fázi projednávání pracovními komisemi Legislativní rady vlády. Návrh věcného záměru zákona byl dne 8. června 2015 projednán v rámci pracovní komise předsedy Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí k hospodárnému nakládání s majetkem státu, která jednomyslně schválila své stanovisko, na jehož základě byl formulován návrh stanoviska Rady.

IV.

Návrh změn

Rada vlády pro koordinaci boje s korupcí v souladu s přijatým stanoviskem pracovní komise předsedy Rady vlády pro koordinaci boje s korupcí k hospodárnému nakládání s majetkem státu ze dne 8. června 2015 uplatňuje k návrhu věcného záměru následující stanovisko:

- 1) Považuje předložený návrh věcného záměru za mimořádně kvalitně zpracovaný po věcné i formální stránce a oceňuje komplexní přístup předkladatele i vzhledem k obsaženému srovnání s praxí uplatňovanou v zahraničí.
- 2) Doporučuje zařadit předložený návrh věcného záměru mezi příklady dobré praxe, které by měly být využity při metodickém vedení předkladatelů při zpracovávání legislativních materiálů.
- 3) Neshledává, že by předložený návrh věcného záměru obsahoval předkladatelem nezohledněná korupční rizika.

V.

Závěr

Rada vlády pro koordinaci boje s korupcí doporučuje vládě v souladu s článkem 4 odst. 2 písm. a) Jednacího řádu Rady pro koordinaci boje s korupcí **schválit** materiál „*Návrh věcného záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů*“ v předloženém znění.

Jiří D i e n s t b i e r v. r.

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