

V Praze dne 16. ledna 2019

Výtisk č.:

S t a n o v í s k o

předsedy Legislativní rady vlády

**k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb.,
o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších
předpisů (zákon o realitním zprostředkování)**

I.

K celkovému zaměření návrhu

Cílem zcela nové samostatné právní úpravy v oblasti realitního zprostředkování je zlepšení vztahů v oblasti realitního zprostředkování, které nejsou dosud upraveny právními předpisy, přičemž účelem nově navrhované zákonné úpravy má být především ochrana klientů realitních zprostředkovatelů. Mezi další, obecnější cíle návrhu zákona 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 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. To má platit jak pro podnikatele, tak pro osoby, 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, povinných náležitostí smlouvy a 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 se navrhuje též upravit přestupky realitního zprostředkovatele.

II.

Vztah k právu EU

Návrh zákona, popřípadě důvodová zpráva k návrhu zákona obsahuje výčet předpisů EU, které předkladatel měl zohlednit, a to

- v širším kontextu čl. 49 a násl. a čl. 56 a násl. Smlouvy o fungování Evropské unie, judikatura Soudního dvora EU k těmto článkům, a dále
- směrnici Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu a o změně směrnice Rady 84/450/EHS, směrnic Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 (směrnice o nekalých obchodních praktikách),
- směrnici Evropského parlamentu a Rady 2005/36/ES ze dne 7. září 2005 o uznávání odborných kvalifikací, v platném znění,
- směrnici Evropského Parlamentu a Rady 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu,
- směrnici Evropského Parlamentu a Rady 2011/83/EU ze dne 25. října 2011 o právech spotřebitelů, kterou se mění směrnice Rady 93/13/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 1999/44/ES a zrušuje směrnice Rady

85/577/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, v platném znění,

- směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010, v platném znění,
- směrnici 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, v platném znění, a
- nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

Problematika realitního zprostředkování není právem Evropské unie komplexně řešena. Výše uvedené předpisy Evropské unie, judikatura soudních orgánů Evropské unie a obecné právní zásady práva Evropské unie se na danou oblast vztahují pouze částečně, resp. v rámci provazeb s jinými právními předpisy ČR. Výraznější odraz má v návrhu pouze směrnice 2015/849. Návrhu se dále dle předkladatele týká i Evropská norma 15733 Realitní služby – Požadavky na poskytování realitních služeb.

Návrh zákona je plně slučitelný s právem Evropské unie.

III.

Způsob projednání návrhu

Návrh zákona byl projednán v připomínkovém řízení, jehož výsledky jsou uvedeny v předkládací zprávě a v části VIII. předloženého materiálu. Návrh zákona je podle předkladatele předložen bez rozporů.

Návrh zákona byl projednán pracovními komisemi Legislativní rady vlády pro finanční právo, pro soukromé právo, pro správní právo a pro hodnocení regulace dopadů (RIA).

Legislativní radou vlády byl návrh zákona projednán na jejím zasedání dne 15. listopadu 2018 s tím, že projednávání návrhu zákona přerušila. Předkladatel poté zapracoval připomínky, které byly vzneseny na plénu Legislativní rady vlády, a připravil změnu materiálu. Předseda Legislativní rady vlády rozhodl v souladu s čl. 4 bodem 3 Statutu Legislativní rady vlády, že upravený návrh zákona nebude projednán Legislativní radou vlády a že k němu bude vypracováno stanovisko předsedy Legislativní rady vlády.

IV.

Návrh změn

Předseda Legislativní rady vlády doporučuje 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), upravit takto:

K jednotlivým ustanovením

Připomínky k jednotlivým ustanovením návrhu zákona jsou obsaženy v příloze k tomuto stanovisku.

K důvodové zprávě

1. Číslování stránek důvodové zprávy navázat na číslování stránek vládního návrhu zákona.
2. V části čtvrté obecné části důvodové zprávy doplnit judikaturu Ústavního soudu, která se vztahuje k právu na podnikání dle článku 26 Listiny základních práv a svobod.
3. Ve zvláštní části důvodové zprávy v odůvodnění k části první § 2 písm. c) ve třetím odstavci větě třetí slova „Obchod s nemovitostmi“ nahradit slovy „Nákup, prodej“.

K závěrečné zprávě z hodnocení dopadů regulace (RIA)

Podrobněji rozvést celkové hodnocení nulové varianty - ponechání současného stavu.

K platnému znění navrženou novelou dotčených částí zákona s vyznačením navrhovaných změn

Do platného znění zákona promítnout změny předloženého návrhu zákona schválené vládou.

K rozdílové tabulce

Do rozdílové tabulky promítnout změny předloženého návrhu zákona, schválené vládou.

Ke srovnávací tabulce

1. Doplnit a aktualizovat srovnávací tabulku ke směrnici 2015/849.
2. Do srovnávací tabulky promítnout změny předloženého návrhu zákona, schválené vládou.

V.

Závěr

Legislativní rada vlády doporučuje vládě s c h v á l i t návrh zákona o realitním zprostředkování a přijmout k němu usnesení vlády a v něm stanovit:

„V l á d a

I. s c h v á l u j e 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) s úpravami podle připomínek uvedených ve stanovisku předsedy Legislativní rady vlády;

II. u k l á d á ministryni pro místní rozvoj vypracovat konečné znění vládního návrhu zákona podle bodu I tohoto usnesení;

III. p o v ě ř u j e

1. předsedu vlády předložit vládní návrh zákona podle bodu I a II tohoto usnesení předsedovi Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky k dalšímu

projednání s upozorněním, že se tento návrh týká členství České republiky v Evropské unii,

2. ministryni pro místní rozvoj, aby odůvodnila vládní návrh zákona v Parlamentu České republiky;

IV. z m o c ň u j e předsedu vlády, aby na základě odůvodněné žádosti ministryně pro místní rozvoj pověřil plněním úkolu podle bodu III/2 tohoto usnesení jiného člena vlády.“.

JUDr. Jan K n ě ž í n e k , Ph.D.
ministr spravedlnosti
a předseda Legislativní rady vlády

Příloha: Připomínky k jednotlivým ustanovením návrhu zákona