

Zpravodajská zpráva

k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)

(pro jednání Legislativní rady vlády dne 6. října 2016)

Zpravodaj: Prof. JUDr. Jan Dědič

(Návrh posuzuji vzhledem k mé specializaci především z pohledu soukromého práva)

I.

Vyjádření k navržené právní úpravě

A. Nezbytnost navržené právní úpravy jako celku a jejích jednotlivých částí

Návrh zákona je předvídán Plánem legislativních prací na rok 2016. Nezbytnost právní úpravy byla posuzována již v rámci projednávání věcného návrhu zákona na zasedání LRV dne 10. 12. 2016. Návrh zákona věcně nepřekračuje meze věcného záměru, a proto lze konstatovat, že jako celek lze navrhovanou úpravu hodnotit jako nezbytnou.

To však podle mého názoru neplatí bez dalšího o všech navrhovaných jednotlivých částech, resp. paragrafech, a to zejména z pohledu soukromého práva. Sdílím jak názor komise pro soukromé právo, tak obecnou připomínku obsaženou na str. 3 a 4 Návrhu stanoviska LRV (dále jen „Návrh stanoviska“) týkající se soukromoprávní úpravy smlouvy o realitním zprostředkování. V návrhu zákona ve znění Návrhu stanoviska je smlouva o realitním zprostředkování chápána jako samostatný smluvní typ (nikoliv jako podtyp obecné smlouvy o zprostředkování). Na tuto smlouvu a závazky z ní se mají použít podle § 24 odst. 1 ustanovení o zprostředkování podle občanského zákoníku. Proč je konstruován zvláštní smluvní typ, je v důvodové zprávě argumentováno zcela nedostatečně. Vytváření nového smluvního typu považuji shodně s komisí pro soukromé právo za krajně nežádoucí. Smlouva o realitním zprostředkování je svou povahou (pojmovými znaky) smlouvou o zprostředkování a je třeba zvážit racionalitu a potřebnost všech odchylek od obecné soukromoprávní úpravy. Zvláštěžarážející je, že na rozdíl od zprostředkování podle občanského zákoníku není závazek zaplatit provizi za zprostředkování pojmovým znakem smlouvy, když jde o soukromoprávní úpravu podnikání.

Jako příklad nedomyšlenosti soukromoprávní úpravy lze uvést i úpravu práva na provizi. Podle § 12 odst. 1 není závazek zájemce zaplatit provizi pojmovým znakem smlouvy o zprostředkování. Ustanovení § 13 odst. 1, písm. g) ve vazbě na 13 odst. 4 vylučují použití ustanovení § 1792 občanského zákoníku o tom, že postačí sjednat obecně plnění za úplatu, aniž je sjednána její výše nebo způsob jejího určení, protože pak se považuje realitní zprostředkování za bezúplatné. Není tedy zřejmé, proč se pak ta samá úprava znovu objevuje v § 21. V 24 odst. 2 se vylučuje aplikace ustanovení o provizi obsažené v § 2447 občanského zákoníku, avšak v § 20 odst. 1 a 2 je věcně obsaženo to samé řešení, jako v § 2447 odst. 1 občanského zákoníku.

Dále nepovažuji za nezbytné (ba dokonce za chybné), aby ve vztazích s realitním zprostředkovatelem byli všichni podnikatelé chráněni podle principů platných pro ochranu spotřebitele nebo slabší smluvní strany. Proč má být developerská společnost, která bude prodávat nemovitosti prostřednictvím realitního zprostředkovatele, chráněna stejně jako spotřebitel? Např. za zcela neadekvátní považuji ve vztazích mezi podnikateli zákaz používat směnky ke splnění nebo zajištění dluhu (viz § 17 odst. 2) nebo povinnost poskytovat realitní zprostředkování bezúplatně a bez náhrady nákladů. Lze dokonce zvažovat, zda nejde o neproporcionální zásah do vlastnického práva, popř. i práva podnikat.

Za nezbytné rovněž nepovažuji, aby na více místech zákon stanovoval pravidla týkající se osob průměrného rozumu (viz § 10 odst. 1, § 15, § 22 odst. 2). Samotný občanský zákoník tak činí jen jednou v § 1800 v souvislosti s adhezními smlouvami. Navíc § 4 odst. 1 občanského zákoníku předpokládá u každé svéprávné osoby rozum průměrného člověka, takže není zřejmé, co se tímto zdůrazňováním v návrhu zákona sleduje.

B. Soulad s ústavním pořádkem a ostatními součástmi právního řádu, včetně odpovídajícího zmocnění k vydání prováděcích předpisů

Přímý nesoulad soukromoprávních aspektů navrhované úpravy s ústavním pořádkem neshledávám. Mám však pochybnosti, zda některá omezení ve vztazích mezi podnikateli splňují kritéria přiměřenosti při omezování vlastnického práva a svobody podnikání. Viz např. již citovaný § 17 odst. 2. Sem lze zahrnout i povinnost vykonávat realitní zprostředkování bezúplatně podle § 13 odst. 4 při neuvedení určených údajů ve smlouvě o realitním zprostředkování, zejména i odepření práva při bezúplatném zprostředkování na úhradu nákladů podle § 23 odst. 1. Zde je zřejmá inspirace novým zákonem o spotřebitelském úvěru. Tam však jde jednak jen o ochranu spotřebitele a navíc tam není úplná bezplatnost.

K veřejnoprávním aspektům ústavnosti se necítím být povolán se vyjadřovat.

Pokud jde o soulad s ostatními součástmi právního řádu, mohu se vyjádřit pouze ke vztahu k základní soukromoprávní úpravě obsažené v občanském zákoníku. Zde spatřuji jak nesoulad terminologický (viz níže), tak ideový (viz výše).

Odbor kompatibility Úřadu vlády ve svém stanovisku uvádí, že návrh zákona je plně slučitelný s právem Evropské unie. Mám určité pochybnosti ve vztahu k § 27 odst. 1. Podle důvodové zprávy jde o transpozici čl. 47 odst. 3 IV. AML směrnice. Zde se stanoví že: „*Členské státy zajistí, aby příslušné orgány přijaly nezbytná opatření, která by zabránila odsouzeným pachatelům relevantních trestných činů nebo jejich společníkům zastávat řídicí funkci v povinných osobách uvedených v čl. 2 odst. 1 bodě 3 písm. a), b) a d) nebo být jejich skutečnými majiteli.*“ V čl. 2 odst. 1, bod 3, písm. d) směrnice jsou uvedeni realitní makléři. Jsem názoru, že pojem „bezúhonnost podle zákona upravujícího živnostenské podnikání“ je užší než pojem „relevantní trestný čin“ podle čl. 47 odst. 3 směrnice. Pojem „relevantní trestný čin“ je podle mého názoru třeba spíše vykládat ve smyslu čl. 3 odst. 4 směrnice. Návrh § 27 odst. 1 navíc vůbec nedopadá na „společníky pachatelů relevantních trestných činů“. Navíc úprava přestupků v § 29 písm. d) je problematická a zabraňuje podnikat právnickým osobám, nikoliv pachatelům trestných činů. Viz níže.

C. Přehlednost navržené právní úpravy z hlediska struktury jejich částí, hlav, oddílů a paragrafů

Návrh zákona považuji za přehledný. Prohřešky u některých paragrafů napravné Návrh stanoviska.

D. Jednoznačnost základních institutů a pojmů navržené právní úpravy

Celá řada institutů a pojmů v návrhu zákona nebyla jednoznačná. Velkou část těchto nedostatků odstraňuje Návrh stanoviska. Některé nejasnosti ještě zůstávají a upozorňuji na ně v připomínkách k jednotlivým ustanovením, zejména není občas dodržována terminologie občanského zákoníku.

E. Srozumitelnost navrhovaných ustanovení

Některá ustanovení návrhu zákona byla či zůstávají nesrozumitelná. Většina těchto vad byla odstraněna Návrhem stanoviska. Na přetrvávající nesrozumitelnosti upozorňuji v připomínkách k jednotlivým ustanovením.

F. Názor na případné varianty

Návrh zákona neobsahuje žádné varianty.

G. Jazyková úroveň legislativního návrhu

Jazyková úroveň je průměrná. Nedostatky zčásti odstraňuje Návrh stanoviska.

H. Úroveň důvodové zprávy

Za ne zcela dostatečnou považuji důvodovou zprávu v její zvláštní části. Nejsou dostatečně odůvodněny odchylky od obecné úpravy obsažené v občanském zákoníku.

Důvodovou zprávu je třeba upravit tak, aby reflektovala podstatné změny návrhu.

II.

Vyjádření k Návrhu stanoviska:

S navrženými změnami v Návrhu stanoviska v zásadě souhlasím s výhradami uvedenými v této zpravodajské zprávě.

Pokud jde o obecné otázky dávané k posouzení LRV v Návrhu stanoviska, vyjádřil jsem se k nim již ve zdůvodnění nezbytnosti právní úpravy.

Konkrétní připomínky k návrhu zákona ve znění Návrhu stanoviska

K § 2 písm. b), (dosavadní písm. a), bod 2. – vypustit slovo „nebo“.

K § 2 písm. b), (dosavadní písm. a), bod 3. – na konec bodu 3. vložit slovo „nebo“.

K § 2 písm. b), (dosavadní písm. a), bod 4. – vypustit slova „člena nebo“, protože jde pouze o regulaci obchodních společností, a slova „právnícké osoby“ nahradit slovy „obchodní společnosti“.

K § 2 písm. d), (dosavadní písm. g) bod 5. – vypustit slova „nebo směny“, neboť při směně jde rovněž o převod a v písm. b) se používá rovněž pouze pojem „převod“, nikoliv i „směna“.

K § 3 – ani z důvodové zprávy není přesně zřejmý smysl a cíl regulace uvedené v jednotlivých písmenech.

K § 3 písm. a) – to je přece samozřejmé. Má-li být cílem zakázat realitním zprostředkovatelům poskytovat právní služby, proč se to neuvede výslovně?

K § 3 písm. b) – toto negativní vymezení nic neřeší. Pouze uvádí, že převzetí peněz za účelem

zajištění plnění z hlavní smlouvy není realitním zprostředkováním, ale tato činnost se realitním zprostředkovatelům nezakazuje. V § 25 odst. 2 se uvádí, koho může realitní zprostředkovatel doporučovat jako schovatele, nikoliv to, že nesmí úschovu peněz sám provádět. Co, když nebude realitní zprostředkovatel nic doporučovat a řekne si o to zájemce?

K § 3 písm. c) – podle mého názoru je nepochybné, že samotné poskytování inzertní služby není realitním zprostředkováním. Má snad z druhé věty plynout, že poskytnutí inzertní služby realitním zprostředkovatelem je součástí realitního zprostředkování?

K § 3 písm. c) – zde se používá pojem „zveřejnění“, avšak v § 10 odst. 1 pojem „uveřejnění“. Je pro takové terminologické odlišení nějaký důvod. Pokud ano, jaký je rozdíl mezi zveřejněním a uveřejněním?

K 4 (nový) odst. 2 – z pojmu „praxe“ vypadla realitní činnost, která až dosud byla součástí jednotlivých písmen odstavce 1 a zůstalo jen oceňování majetku pro věci nemovité a provádění veřejných dražeb. Jde o nedopatření? Pokud ne, jaký je pro takové omezení důvod?

K § 5 odst. 1 – co když bude někdo pro realitního zprostředkovatele vykonávat realitní zprostředkování na základě jiného právního titulu (navíc prokura není právní titul, ale druh plné moci), než který je uveden v odstavci 1. Co když členem statutárního orgánu nebo správní rady bude osoba právnická? Ta mít odbornou způsobilost podle § 4 nemůže. Nebyla by vhodnější formulace: *„Každý, kdo vykonává jménem a na účet realitního zprostředkovatele realitní zprostředkování nebo je za tuto činnost odpovědný, musí být odborně způsobilý. Jde-li o osobu právnickou, musí být odborně způsobilý ten, kdo za ni jedná.“*

K § 5 odst. 2 – co všechno znamená, že realitní zprostředkovatel odpovídá za to, že osoba vykonávající realitní činnost je osobou odborně způsobilou. Jde jen o odpovědnost za přestupek podle § 29 odst. 1 písm. a)?

K § 5 odst. 3 – proč má realitní zprostředkovatel vést evidenci jen odborně způsobilých osob. Pokud realitní zprostředkování vykonává pomocí odborně nezpůsobilých osob, o těch vést evidenci nemusí? Doporučuji formulaci: *„... vede evidenci osob vykonávajících realitní činnost podle odstavce 1“*.

K § 5 odst. 3 – doporučuji na konec první věty vložit slova *„pro tohoto zprostředkovatele“*.

K dosavadnímu § 10 – porušení povinností v § 10 není koncipováno v § 29 jako přestupek. Co bude sankcí za porušení těchto povinností? Má mít snad jejich porušení nějaké soukromoprávní následky?

V důvodové zprávě se uvádí, že tyto povinnosti přistupují k povinnostem, které stanoví jiné právní předpisy na ochranu spotřebitele. Co když ale budou v konfliktu. Co bude mít přednost.

K dosavadnímu § 10 odst. 1 - Jaký je vztah ustanovení § 10 odst. 1 k § 1811 odst. 1 občanského zákoníku, pokud poptávajícím (budoucím zájemcem) bude spotřebitel? Co je k čemu *lex specialis*? Proč se zde, na rozdíl od § 1811 občanského zákoníku zdůrazňuje osoba průměrného rozumu?

K dosavadnímu § 10 odst. 2 – jaký bude důsledek porušení povinnosti předložit návrh smlouvy v dostatečném předstihu před jejím uzavřením? Smlouva nebude uzavřena?

K dosavadnímu § 10 odst. 3 – jaký bude důsledek porušení povinnosti udělit plnou moc na samostatné listině? To bude neplatná plná moc nebo bude neplatné zmocnění? Co se tím chce dosáhnout? Argument o dlouhé smlouvě je nepřesvědčivý. Je-li druhou stranou podnikatel, připadá

mi absurdní tvrdit, že je třeba jej chránit, protože si nevšimne plné moci ve smlouvě. Jiné smlouvy jsou delší a žádný takový požadavek český právní řád ve vztahu k nim neobsahuje. Proč je to zde nezbytné?

K dosavadnímu § 12 (nový) odst. 1 – jak jsem uvedl výše, není dostatečně odůvodněna konstrukce smlouvy o realitním zprostředkování jako samostatného smluvního typu. Není nijak odůvodněno, proč jejím pojmovým znakem není úplatnost, jako je tomu v občanském zákoníku, když jde o regulaci právního titulu pro možnou realizaci podnikatelské činnosti. V důvodové zprávě se nesprávně uvádí, že se vychází ze smlouvy o zprostředkování podle občanského zákoníku a tento zákon obsahuje jen odchylky a že se z úpravy smlouvy o zprostředkování nepoužije jen § 2447 a § 2454. Při zvolené konstrukci se nepoužije ani § 2445 odst. 1 občanského zákoníku, neboť jde o pojmové vymezení smlouvy, které je v § 12 odst. 1 jiné. Dále se použije ani § 2445 odst. 2, který upravuje domněnku sjednání provize. To však vylučuje úprava v § 13 a 21. Tím je i vyloučeno použití ustanovení § 1792 občanského zákoníku.

K dosavadnímu § 13 odst. 1 – není zřejmý vztah těchto povinných náležitostí smlouvy o realitním zprostředkování, k pojmovým znakům této smlouvy v § 12 odst. 1. Zřejmě tedy nejde o pojmové znaky smlouvy, ale jednak o požadavky na konkrétnost vymezení předmětu hlavní smlouvy a dalších vedlejších náležitostí. To vše ovšem pouze za situace, pokud je znám předmět hlavní smlouvy (viz § 14). Není jasné, co se míní předmětem hlavní smlouvy v písm. a) Tím je přece i cena, nájemné nebo pachtovné, avšak požadavky na ně jsou uvedeny v samostatných písmenech. Ve výčtu náležitostí pak chybí cena za převod podílu podle § 2 písm. b) bod 4., který se doplňuje Návrhem stanoviska, nebo ta být uvedena nemusí? Proč u ostatních ano? Proč je povinnou náležitostí určení splatnosti provize s důsledkem, že při neuvedení tohoto údaje je realitní zprostředkování bezplatné?

K dosavadnímu § 13 odst. 4 - Hypotézou navrhované normy je, že realitní zprostředkovatel neuvede stanovené údaje ve smlouvě nebo nepřipojí přílohu ke smlouvě. Jde, ale o smlouvu, nikoliv o jednostranné právní jednání realitního zprostředkovatele. Může se stát, že ve smlouvě bude údaj chybět z důvodů na straně zájemce. Není také zřejmé, co znamená slova „připojit přílohu“. To musí být pevně spojena s vlastním textem smlouvy? Co když přílohu připojí zájemce? Podle mého názoru, pokud předkladatel bude trvat na uvádění údajů uvedených v § 13 odst. 1 a příloh podle odstavce 2, měly by za porušení následovat zejména veřejnoprávní sankce a dále by měla platit obecná úprava občanského zákoníku, popř. by bylo možné i zavést právo zájemce odstoupit od smlouvy nebo ji vypovědět. Sankci spočívající v bezplatném realitním zprostředkování považují za nepřiměřenou, zejména pak ve vztazích mezi podnikateli. Pokud realitní zprostředkovatel splní dluhy ze smlouvy o realitním zprostředkování, nevidím žádného důvodu, proč by tak měl jako podnikatel činit zadarmo a bez náhrady nákladů. Návrh předpokládá, že lze vadu smlouvy dodatečně zhojit. To však zájemce zásadně neudělá. Proč by měl zájemce umožnit doplnění chybějících údajů, když realitní zprostředkovatel bude povinen plnit ze smlouvy stejně a zájemce nebude povinen platit provizi, ba ani náhradu nákladů, jak předpokládá § 23 písm. b). Není také zřejmé, jak bude realitní zprostředkovatel poskytovat realitní zprostředkování, byť bezúplatně, pokud nebude dostatečně označen předmět hlavní smlouvy? Úprava mi připadá z pohledu soukromého práva, ne zcela domyšlená.

K dosavadnímu § 14 – není zřejmé, co znamená přiměřené použití odstavce 4. Není také jasná vazba na § 18 odst. 5, kde se předpokládá, že smlouva podle § 14 má být doplňována o údaje podle § 13 odst. 1 až 3. To se ale v § 14 smluvními stranám vůbec neukládá.

K dosavadnímu § 15 – ustanovení je téměř neaplikovatelné. Pokud ujednání vzbuzuje pochybnost nebo je nesrozumitelné, jak se pozná, že není zájemci na újmu. Neměla by se zakotvit spíše obdoba § 1812 odst. 1 občanského zákoníku, že je ujednání třeba vyložit pro zájemce co nejvýhodněji a

teprve, když se výkladem zjistí, že je i tak zájemci na újmu, pak k němu nepřihlížet? Pokud zůstane režim neplatnosti, tak půjde o neplatnost relativní, jíž se bude muset zájemce dovolat. Proč taková přísnost i ve vztazích mezi podnikateli?

K dosavadnímu 16 odst. 1 – co se sleduje požadavkem na prokazatelné seznámení? Chce se tím říci, že postačí, že zájemce bude tvrdit, že seznámen nebyl a důkazní břemeno ponese realitní zprostředkovatel? Pak je třeba formulovat ustanovení jinak. Navíc podle mne nejde o platnost nebo neplatnost právního jednání, ale o pravdivost jeho obsahu. To nelze směřovat, ledaže by zde nebyla vážná vůle. K tomu ale nepotřebujeme tuto úpravu.

K dosavadnímu § 16 odst. 2 – není zřejmé, proč se právě zde speciálně uvádí, že daná pravidla platí i pro případ, že část smlouvy je určena odkazem na obchodní podmínky. Znamená to snad, že požadavky obsažené např. v § 13 odst. 1 se na určení obsahu smlouvy odkazem na obchodní podmínky nevztahují? Podle mého názoru se v zákoně uvedené požadavky na obsah smlouvy o realitním zprostředkování vztahují bez dalšího i na obchodní podmínky, protože okazuje-li na ně smlouva, tvoří část jejího obsahu. Upravovat požadavky na obsahové náležitosti obchodních podmínek má smysl, jen když mají být jiné, než platí pro vlastní smlouvu (viz např. § 1752, 1753 občanského zákoníku). Ustanovení považují spíše za škodlivé a navrhuji jej vypustit.

K dosavadnímu § 17 odst. 1 – proč se zakazuje zákonem a jen pro určitý segment něco, o čem již soudní praxe dovodila, že je neplatné ujednání obecně, nejen ve smlouvě o realitním zprostředkování (zejména rozhodnutí NS ČR sp. zn. 33 Cdo 5143/2014 a i rozhodnutí Ústavní soudu o odmítnutí ústavní stížnosti sp. zn. II. ÚS 3261/2015). To spíše naruší právní jistotu.

K dosavadnímu § 17 odst. 2 – zákaz používání směnky a šeků ke splnění dluhu nebo zajistí dluhu ve vztazích mezi podnikateli, považují za nepřiměřený. Navíc terminologicky neodpovídá danému ustanovení občanskému zákoníku.

K dosavadnímu § 18 odst. 1 – možnost zcela vyloučit uzavření hlavní smlouvy bez přičinění realitního zprostředkovatele považují za zbytečné omezení smluvní svobody. Jsem názoru, že lepší řešení nabízí § 2487 odst. 2 občanského zákoníku v souvislosti se smlouvou o obchodním zastoupení, kde se uvádí, že v takovém případě má obchodní zástupce právo na provizi, jako by tyto obchody byly uzavřeny s jeho součinností. Občanský zákoník používá pojem „součinnosti“. V § 18 odst. 1 se používá pojem „přičinění“. Jaký je důvod pro odlišnou terminologii, když jde věcně o stejnou situaci?

K dosavadnímu § 18 odst. 3 - z obdobného použití je nezbytné vyloučit nový odstavec 1 v § 12.

K dosavadnímu § 18 odst. 4 – větu druhou ukončit slovem „prodloužena“ a zbytek věty vypustit. Zákaz „automatického“ prodlužování doby plyne z věty třetí.

K dosavadnímu 18 odst. 5 – co znamená výraz „sjednána u smlouvy o realitním zprostředkování“? Nemá jít o sjednání ve smlouvě o realitním zprostředkování? Účinnost ujednání o výhradním realitním zprostředkování je vázána na doplnění smlouvy podle § 14 dohodou smluvních stran podle § 13 odst. 1 až 3, ale odstavce 2 a 3 se na smlouvy podle § 14 vůbec nevztahují a nikde není ani stanovena povinnost stran náležitosti a přílohy doplnit.

K dosavadnímu § 19 (nový) odst. 1 – podle § 1998 občanského zákoníku se vypovídá závazek ze smlouvy, nikoliv smlouva.

K § 19 (nové) odst. 2 a 3 – není zřejmé, zda se tato pravidla mají použít jen na výpověď podle odstavce 1 nebo i na sjednanou výpověď při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování na dobu

určitou. V důvodové zprávě se totiž uvádí, že při ujednání výpovědi ve smlouvě na dobu určitou, lze ujednat podmínky pro výpověď libovolně a že se zcela uplatní § 1998 občanského zákoníku. Tím, že část úpravy výpovědi je v samostatných odstavcích, takový závěr z navrženého znění zákona bez dalšího neplyne.

K dosavadnímu § 20 nové odstavce 1 a 2 – v § 24 odst. 2 se vylučuje použití 2447 občanského zákoníku, avšak úprava v § 20 odst. 1 a 2 je věcně shodná s úpravou v § 2447 odst. 1 občanského zákoníku. Proto se tedy vylučuje § 2447 odst. 1?

K dosavadnímu § 20 (nové) odst. 5 a 6 – nemá jít správně o zánik závazku ze smlouvy o realitním zprostředkování nebo o zánik realitního zprostředkování (obdobě viz § 2501 občanského zákoníku) a ne o zánik smlouvy?

K dosavadnímu § 21 odst. 1 – je obsahově shodný jako § 13 odst. 4. Pokud zůstane § 13 odst. 4 je nutno vypustit pro duplicitu. Navíc v § 13 odst. 4 se uvažuje o možnosti dodatečného zhojení a zde nikoliv.

K dosavadnímu § 21 odst. 2 – nevyvratitelnou domněnku nepovažují za přiměřenou.

K dosavadnímu § 23 – nezaniká smlouva ani se neruší smlouva, ale závazky. Odepření práva na náhradu nákladů ve všech případech, kdy se realitní zprostředkování považuje za bezúplatné, mám za nepřiměřené. Pokud je smlouva neplatná, je zbytečné normovat, že realitní zprostředkovatel nemá právo na plnění spojené s realitním zprostředkováním. Nebo se tím snad chce vyloučit vrácení bezdůvodného obohacení na straně zájemce?

K dosavadnímu § 24 – jde o důsledek koncepce, že smlouva o realitním zprostředkování je jiný smluvní typ než smlouva o zprostředkování podle občanského zákoníku. Pokud by tomu tak nebylo, bylo by ustanovení § 24 zbytečné.

K dosavadnímu § 26 – smysl regulace je nejasný. Je zakázáno doporučovat jinou úschovu peněžních prostředků než prostřednictvím banky, zahraniční banky, notáře či advokáta. Není však zakázáno, aby realitní zprostředkovatel přijal peněžní prostředky do úschovy. Pokud tak nesmí činit, je třeba to zakázat výslovně. Pokud tak činit může, musí být nastavena jasná pravidla a zajištěna ochrana uschovatele.

K dosavadnímu § 27 odst. 1 – kromě připomínky ve vztahu k unijnímu právu, není ze znění § 27 odst. 1 zřejmé, komu je tam uvedený zákaz adresován. Je to realitní zprostředkovatel nebo skutečný vlastník a osoba, která řídí podnikání investičního zprostředkovatele. To souvisí s odpovědí na otázku, kdo se může dopustit přestupku podle § 29 odst. 1 písm. d). Pokud by šlo o zákaz uložený realitnímu zprostředkovateli (a tomu napovídá dikce odstavce 3 a důvodová zpráva), mělo by to být spíše podmínkou provozování živnosti (což zase nepřímou uvádí odstavec 3) a následné porušení by mělo být důvodem pro odnětí živnostenského oprávnění, samozřejmě třeba i s možností uložení pokuty. Proč ale zákaz činnosti, když to lze řešit odejmutím živnostenského oprávnění? Je trochu nelogické, že daná osoba bude sice mít živnostenské oprávnění, ale bude jí zakázáno danou živnost vykonávat.

K § 29 odst. 1 – proč se uvádí jako možný pachatel přestupku i nepodnikající fyzická nebo právnická osoba, když jde výlučně o porušení povinností uložených realitnímu zprostředkovateli, tedy podnikateli. To pak vyvolává dojem, že přestupku podle § 29 odst. 1 písm. d) se může dopustit i skutečný vlastník nebo osoba, která řídí podnikání realitního zprostředkovatele.

III.

Závěr obsahující doporučení Legislativní radě vlády, jaké stanovisko by měla přijmout

k návrhu zákona o realitním zprostředkování

Vzhledem k obecnému problému, na který upozorňuje Návrh stanoviska a problémům, na něž upozorňují zpravodajské zprávy, mám pochybnosti, že může LRV vydat kladné stanovisko k návrhu zákona o realitním zprostředkování jako celku, neboť si nejsem jistý, že se podaří na zasedání LRV návrh zákona dopracovat do podoby, v níž by jej mohla LRV schválit. Doporučuji proto, aby LRV navrhla předkladateli přerušení jednání a opětovné projednání přepracovaného návrhu v LRV, popř. i jen prostřednictvím stanoviska předsedy LRV.

V Praze dne 5. října 2016

Jan Dědič, v. r.