

N á v r h

ZÁKON

ze dne 2019

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

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

**ČÁST PRVNÍ
REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ**

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje některé podmínky poskytování realitního zprostředkování a některá práva a povinnosti s tím související.

§ 2

Vymezení některých pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) realitním zprostředkováním činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy,

~~b) realitní smlouvou smlouva o nabytí~~

~~1. vlastnického práva k nemovité věci, nebo~~

~~2. práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování,~~

~~c) realitním zprostředkovatelem ten, kdo jako podnikatel poskytuje realitní zprostředkování,~~

~~d) smlouvou o realitním zprostředkování smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy.~~

~~b) realitním zprostředkovatelem ten, kdo jako podnikatel poskytuje realitní zprostředkování,~~

~~c) smlouvou o realitním zprostředkování smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy,~~

~~d) realitní smlouvou smlouva o nabytí~~

~~1. vlastnického práva k nemovité věci, nebo~~

~~2. práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování.~~

§ 3

(1) Realitní zprostředkování zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.

(2) Realitní zprostředkování zahrnuje pravidla

- a) poskytnutí inzertní služby,
- b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny,
- c) zpracování marketingu nemovité věci,
- d) zajištění prohlídky nemovité věci,
- e) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,
- f) zprostředkování poskytnutí právních služeb,
- g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.

§ 4

Realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkovávané záležitosti není oprávněn

- a) poskytovat úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,
- b) zprostředkovat poskytnutí takové úschovy někým jiným než bankou, zahraniční bankou, notářem nebo advokátem.

§ 5

(1) Realitní zprostředkovatel musí být bezúhonný¹⁾. Za bezúhonnou se pro potřeby tohoto zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.

(2) Je-li realitní zprostředkovatel právnickou osobou, musejí být bezúhonní 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.

(3) Fyzická osoba podle odstavce 2 je před ustavením do funkce povinna zakladatelům právnické osoby nebo orgánu, který je oprávněn ji do funkce ustavit, oznámit, zda splňuje požadavek bezúhonnosti. Přestane-li požadavek bezúhonnosti splňovat po svém ustavení do funkce, oznámí to fyzická osoba bez zbytečného odkladu realitnímu zprostředkovateli, popřípadě tomu, kdo ji zmocnil k výkonu funkce.

¹⁾ 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.

(4) Realitní zprostředkovatel odvolá bez zbytečného odkladu fyzickou osobu, která nesplňuje požadavek bezúhonnosti, z funkce člena statutárního orgánu nebo z postavení obdobného postavení člena statutárního orgánu, jakmile se o tom dozví, nezanikla-li jeho funkce nebo postavení jiným způsobem.

(5) Právnícká osoba, která je členem statutárního orgánu realitního zprostředkovatele, odvolá bez zbytečného odkladu zmocnění fyzické osobě, která ji při výkonu funkce zastupuje, jakmile se dozví, že přestala splňovat požadavek bezúhonnosti a pověří zastupováním jinou fyzickou osobu. Nesplní-li právnícká osoba tuto povinnost, realitní zprostředkovatel ji odvolá z funkce bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti skutečnosti dozví.

CELEX: 32015L0849

§ 6

(1) Bezúhonnost se prokazuje u občanů České republiky výpisem z evidence Rejstříku trestů a u osob, které jsou občany jiného členského státu Evropské unie, doklady podle § 46 odst. 1 písm. a) živnostenského zákona. U osob, které nejsou občany České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie, se bezúhonnost prokazuje doklady podle § 46 odst. 1 písm. b) živnostenského zákona a výpisem z evidence Rejstříku trestů, nejedná-li se o osoby, které mají na území České republiky povolen trvalý pobyt; ty prokazují bezúhonnost stejně jako občané České republiky.

(2) Pro účely posouzení bezúhonnosti je živnostenský úřad oprávněn vyžádat si od soudu opis pravomocného rozhodnutí. Pokud rozhodnutí neobsahuje skutečnosti rozhodné pro posouzení bezúhonnosti, je živnostenský úřad oprávněn nahlížet do těch částí trestního spisu, které tyto skutečnosti obsahují. V případě, že rozhodnutí bylo vydáno soudem cizího státu, je živnostenský úřad oprávněn si vyžádat od osoby uvedené v odstavci 1 věty věty druhé předložení opisu pravomocného rozhodnutí soudu.

(3) Za účelem zjištění dodržování povinností podle § 5 odst. 2 Ministerstvo spravedlnosti umožní živnostenskému úřadu dálkový přístup k údajům o skutečném majiteli podle zákona upravujícího veřejné rejstříky právnických a fyzických osob. Nelze-li zjistit skutečného majitele z těchto údajů, předloží realitní zprostředkovatel na výzvu živnostenského úřadu výpis z evidence obdobné evidenci údajů o skutečných majitelích a v případě, že v takové evidenci není zapsán, čestné prohlášení, ve kterém uvede identifikační údaje všech svých skutečných majitelů. Realitní zprostředkovatel je povinen na výzvu živnostenského úřadu u osob podle § 5 odst. 2 doložit doklady podle § 46 odst. 1 písm. a) nebo b) živnostenského zákona, s výjimkou výpisu z evidence Rejstříku trestů, a opis pravomocného rozhodnutí soudu cizího státu podle odstavce 2.

CELEX: 32015L0849

Pojištění realitního zprostředkovatele

§ 7

(1) Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1 750 000 Kč na jednu

pojistnou událost a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v 1 roce.

(2) Pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno u pojistitele, který je podle zákona upravujícího pojišťovnictví oprávněn provozovat toto pojištění na území České republiky, a musí být sjednáno tak, aby spoluúčast, byla-li sjednána, nepřekročila 5 000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění.

(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.

(4) Realitní zprostředkovatel předloží Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy. Obdobně postupuje realitní zprostředkovatel při každé změně smlouvy o pojištění, která má vliv na změnu limitu pojistného plnění nebo výše sjednané spoluúčasti, a v případě výpovědi nebo odstoupení od smlouvy o pojištění ministerstvo o této skutečnosti informuje.

§ 8

Realitní zprostředkovatel předloží zájemci na vyžádání pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy podle § 7.

Smlouva o realitním zprostředkování

§ 9

(1) Realitní zprostředkovatel poskytuje realitní zprostředkování na základě smlouvy o realitním zprostředkování.

(2) Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu. Námitku neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy může vznést pouze zájemce.

§ 10

(1) Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje také

- a) označení předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání,
- b) výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení, je-li realitní smlouva úplatná,
- c) výši provize, nebo způsob jejího určení.

(2) Není-li při uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování některý z údajů podle odstavce 1 písm. a) nebo b) znám, ujedná se alespoň obecným způsobem.

(3) Neobsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování údaje podle odstavce 1, je neplatná. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce.

§ 11

(1) Realitní zprostředkovatel předá zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, nejpozději ~~ke dni~~ **den** uzavření smlouvy o realitním

zprostředkování výpis z veřejného seznamu k předmětu realitního zprostředkování, jestliže je v něm zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí. Není-li předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zapsán jako jednotka ve veřejném seznamu, předá realitní zprostředkovatel zájemci výpis z veřejného seznamu, ve kterém je zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí.

(2) Výpis z veřejného seznamu podle odstavce 1 musí prokazovat stav evidovaný v tomto seznamu ne starší než 3 pracovní dny 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.

(3) Jestliže realitní zprostředkovatel nepředá zájemci výpis podle odstavce 1, je zájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování ve lhůtě do 14 dnů ode dne jejího uzavření.

§ 12

Informační povinnost

(1) Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo **takového** práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.

(2) Obsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování ujednání podle § 10 odst. 2, poskytne realitní zprostředkovatel zájemci informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání podle odstavce 1 a předá mu výpis z veřejného seznamu podle § 11 odst. 1 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám.

(3) Realitní zprostředkovatel poskytne zájemci informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení v případě, že tato byla ujednána ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a třetí osobou ke stejnému předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

(4) Nepředá-li realitní zprostředkovatel zájemci informace podle **odstavce 1** a 3 nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování nebo informace podle odstavce 2 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám, může zájemce od smlouvy o realitním zprostředkování odstoupit.

§ 13

Prohlásil-li zájemce, že se seznámil s písemnostmi, na které odkazuje smlouva o realitním zprostředkování a vyplývají-li z okolností vážné pochybnosti, zda k tomu skutečně došlo, musí tuto skutečnost prokázat realitní zprostředkovatel.

§ 14

Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.

§ 15

Smlouva o realitním zprostředkování nesmí být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Vznesením námitky neplatnosti nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v listině podle věty první.

§ 16

Ke splnění nebo zajištění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, který je spotřebitelem, nelze použít směnku nebo šek.

§ 17

Výhradní realitní zprostředkování

(1) Výhradním realitním zprostředkováním se rozumí ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem učiněné ohledně konkrétního předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání spočívající v omezení práva zájemce na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování o stejném předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání s jiným realitním zprostředkovatelem, jakož i práva zájemce na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele.

(2) Ujednání o výhradním realitním zprostředkování může nabýt účinnosti nejdříve ~~uzavřením~~ **dnem uzavření** smlouvy o realitním zprostředkování mezi těmiž smluvními stranami ohledně téhož předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

(3) Na ujednání o výhradním realitním zprostředkování, které není obsaženo ve smlouvě o realitním zprostředkování, se použijí § 9 odst. 2 a § 13 obdobně.

(4) Výhradní realitní zprostředkování lze se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů ~~před uplynutím~~ **předem dnem uplynutí** ujednané doby.

§ 18

Výpověď

Bylo-li realitní zprostředkování ujednáno na dobu neurčitou, výpovědní doba může činit nejvýše 1 měsíc.

§ 19

Provize

(1) Není-li dále stanoveno jinak, je provize splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy.

(2) Ujednat splatnost provize tak, aby nastala ~~před uzavřením~~ **předem dnem uzavření** realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy, lze jen tehdy, jestliže smlouva o realitním zprostředkování obsahuje 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.

(3) Je-li se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednána záloha na provizi, nesmí činit více než dvě třetiny ujednané provize.

(4) Byla-li smlouva, k jejímuž uzavření se vztahoval vznik práva realitního zprostředkovatele na provizi, uzavřena z důvodu nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti realitního zprostředkovatele až po zániku závazku ze smlouvy o realitním zprostředkování, nemá realitní zprostředkovatel právo požadovat provizi po zájemci, který je spotřebitelem.

§ 20 Kontrola

(1) ~~Kontrola~~ **Kontrolu** nad dodržováním povinností stanovených v § 5 vykonávají obecní živnostenské úřady. Živnostenský úřad je oprávněn si vyžádat výpis z evidence Rejstříku trestů podle zákona o Rejstříku trestů. Žádost o vydání výpisu z evidence Rejstříku trestů a výpis z evidence Rejstříku trestů se předávají v elektronické podobě, ~~a to~~ **a to** způsobem umožňujícím dálkový přístup.

CELEX: 32015L0849

(2) Kontrolu nad dodržováním povinností ~~stanovených v~~ **stanovených v** ~~podle~~ § 7 odst. 1, 2a 4 vykonává ministerstvo.

(3) Živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění realitnímu zprostředkovateli, který nezajistí, aby jeho skutečným majitelem byla osoba splňující podmínky bezúhonnosti podle § 5 odst. 1, **nebo** neodvolá fyzickou osobu podle § 5 odst. 4 nebo právnickou osobu podle § 5 odst. 5 věty druhé.

CELEX: 32015L0849

§ 21 Přestupky

(1) Právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se jako realitní zprostředkovatel dopustí přestupku tím, že

- a) není pojištěna podle § 7 odst. 1 nebo 2, **nebo**
- b) nesplní některou z povinností podle § 7 odst. 4.

(2) Za přestupek lze uložit pokutu

- a) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a),
- b) do 100 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b).

§ 22 Projednávání přestupků

Přestupky podle § 21 projednává ministerstvo.

Přechodná ustanovení

(1) Právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv, jejichž účelem je realitní zprostředkování, uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí dosavadními právními předpisy.

(2) Podnikatel, který ~~ke dni přede dnem~~ poskytuje poskytoval realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“ uvedené v příloze č. 4 k zákonu č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění účinném ~~ke dni přede dnem~~ nabytí účinnosti tohoto zákona, je povinen splnit podmínku podle § 7 odst. 1 a 2 tohoto zákona nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

ČÁST DRUHÁ

Změna živnostenského zákona

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění zákona č. 231/1992 Sb., zákona č. 591/1992 Sb., zákona č. 600/1992 Sb., zákona č. 273/1993 Sb., zákona č. 303/1993 Sb., zákona č. 38/1994 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 136/1994 Sb., zákona č. 200/1994 Sb., zákona č. 237/1995 Sb., zákona č. 286/1995 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 95/1996 Sb., zákona č. 147/1996 Sb., zákona č. 19/1997 Sb., zákona č. 49/1997 Sb., zákona č. 61/1997 Sb., zákona č. 79/1997 Sb., zákona č. 217/1997 Sb., zákona č. 280/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 83/1998 Sb., zákona č. 157/1998 Sb., zákona č. 167/1998 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 358/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 122/2000 Sb., zákona č. 123/2000 Sb., zákona č. 124/2000 Sb., zákona č. 149/2000 Sb., zákona č. 151/2000 Sb., zákona č. 158/2000 Sb., zákona č. 247/2000 Sb., zákona č. 249/2000 Sb., zákona č. 258/2000 Sb., zákona č. 309/2000 Sb., zákona č. 362/2000 Sb., zákona č. 409/2000 Sb., zákona č. 458/2000 Sb., zákona č. 61/2001 Sb., zákona č. 100/2001 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 164/2001 Sb., zákona č. 256/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., zákona č. 477/2001 Sb., zákona č. 478/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 86/2002 Sb., zákona č. 119/2002 Sb., zákona č. 174/2002 Sb., zákona č. 281/2002 Sb., zákona č. 308/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 130/2003 Sb., zákona č. 162/2003 Sb., zákona č. 224/2003 Sb., zákona č. 228/2003 Sb., zákona č. 274/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 438/2003 Sb., zákona č. 38/2004 Sb., zákona č. 119/2004 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 326/2004 Sb., zákona č. 499/2004 Sb., zákona č. 695/2004 Sb., zákona č. 58/2005 Sb., zákona č. 95/2005 Sb., zákona č. 127/2005 Sb., zákona č. 215/2005 Sb., zákona č. 253/2005 Sb., zákona č. 358/2005 Sb., zákona č. 428/2005 Sb., zákona č. 444/2005 Sb., zákona č. 62/2006 Sb., zákona č. 76/2006 Sb., zákona č. 109/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 131/2006 Sb., zákona č. 161/2006 Sb., zákona č. 165/2006 Sb., zákona č. 179/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 191/2006 Sb., zákona č. 212/2006 Sb., zákona č. 214/2006 Sb., zákona č. 225/2006 Sb., zákona č. 310/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 160/2007 Sb., zákona č. 269/2007 Sb., zákona č. 270/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 130/2008 Sb., zákona č. 189/2008 Sb., zákona

č. 230/2008 Sb., zákona č. 254/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 145/2010 Sb., zákona č. 155/2010 Sb., zákona č. 160/2010 Sb., zákona č. 424/2010 Sb., zákona č. 427/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 152/2011 Sb., zákona č. 350/2011 Sb., zákona č. 351/2011 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 428/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 53/2012 Sb., zákona č. 119/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 169/2012 Sb., zákona č. 199/2012 Sb., zákona č. 201/2012 Sb., zákona č. 202/2012 Sb., zákona č. 221/2012 Sb., zákona č. 407/2012 Sb., zákona č. 234/2013 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákona č. 279/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 308/2013 Sb., zákona č. 309/2013 Sb., zákona č. 127/2014 Sb., zákona č. 140/2014 Sb., zákona č. 267/2014 Sb., zákona č. 206/2015 Sb., zákona č. 267/2015 Sb., zákona č. 88/2016 Sb., zákona č. 91/2016 Sb., zákona č. 126/2016 Sb., zákona č. 188/2016 Sb., zákona č. 229/2016 Sb., zákona č. 258/2016 Sb., zákona č. 304/2016 Sb., zákona č. 64/2017 Sb., zákona č. 65/2017 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 193/2017 Sb., zákona č. 204/2017 Sb., zákona č. 261/2017 Sb., zákona č. 289/2017 Sb., zákona č. 111/2018 Sb. a zákona č. 171/2018 Sb., se mění takto:

1. V příloze č. 2 „ŽIVNOSTI VÁZANÉ“ v prvním sloupci 1 se za předmět podnikání „Živnost“, „Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence“ vkládá nový předmět podnikání „nová živnost“, „Realitní zprostředkování“.

ve sloupci 2 se vkládá nový text

- „a) vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v oboru, nebo
- c) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání^(*)“

a ve sloupci 3 se vkládá nový text „(*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

2. 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 v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v oboru, nebo
- e) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání^(*)“.

3. V příloze č. 2 ŽIVNOSTI VÁZANÉ u předmětu podnikání „Realitní zprostředkování“ ve třetím sloupci text zní:

„(*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

V návaznosti na vypuštění bodu 2a 3 následující body návrhu novely přečíslovat.

4. V příloze č. 4 „ŽIVNOST VOLNÁ“ obor činnosti č. 58 zní:
„58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“.
5. V příloze č. 5 „Seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností“ v prvním sloupci 1 se za živnost „Obchod se zvířaty určenými pro zájmové chovy“ doplňuje vkládá nová živnost „Realitní zprostředkování“.

ve sloupci 2 se vkládá nový text

- a) vysokoškolské vzdělání získané v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, v oblasti vzdělávání Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v oboru,
- c) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání*),
- d) doklad o tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu, nebo
- e) doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu**).

a ve sloupci 3 se vkládá nový text

„*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

**) zákon č. 18/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

6. V příloze č. 5 Seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností u živnosti „Realitní zprostředkování“ ve druhém sloupci text zní:

- a) vysokoškolské vzdělání získané v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, v oblasti vzdělávání Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v oboru,
- c) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání*),
- d) doklad o tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu, nebo
- e) doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu**).

7. V příloze č. 5 Seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností u živnosti „Realitní zprostředkování“ ve třetím sloupci text zní:

„*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

**) zákon č. 18/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

§ 25

Přechodná ustanovení

(1) Podnikatel, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat, je povinen před uplynutím doby 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti, jinak uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká. Úkony provedené podle věty první nepodléhají správnímu poplatku.

(2) Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit splnění požadavků povinností stanovených v § 7 odst. 6 zákona č. 455/1991 Sb., ve znění zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 130/2008 Sb. a zákona č. 289/2017 Sb., nejpozději do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

ČÁST TŘETÍ ÚČINNOST

§ 26

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.