

Zpravodajská zpráva
k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o
realitním zprostředkování) pro jednání Legislativní rady vlády dne 6.10.2016)

Zpravodaj: JUDr. Miloslav Jindřich

I.

Vyjádření k navrhované právní úpravě

A. Nezbytnost navrhované právní úpravy a soulad s ústavním pořádkem a s ostatními součástmi právního řádu

Nezbytnost právní úpravy podnikání v oblasti zprostředkování převodů nemovitých věcí a věcí majících vztah k nemovitým věcem, jakož i zprostředkování zřizování práv k nemovitým věcem byla již jednoznačně dovozena při projednávání Legislativní radou věcného záměru nyní navrhovaného zákona. Již při tomto projednávání věcného záměru však byl předkladatel upozorněn na nutnost zpracovat zákon tak, aby navazoval na stávající právní předpisy a respektoval obecnou právní úpravu. Je třeba konstatovat, že tento apel nebyl vyslyšen, neboť návrh zákona představuje snahu o úplnou samostanou úpravu realitního zprostředkování. Kvituji však, že návrh zákona, byť ve vlastní úpravě, vychází z pojetí zprostředkování v občanském zákoníku a tedy, že předkladatel opustil své ambice naznačované ve věcném záměru, upravit zprostředkování v širším smyslu tak, aby v něm byly zahrnuty a tedy i v zákoně upraveny, i jiné činnosti, jako například zajištění peněžitého plnění ze zprostředkovávané smlouvy, popřípadě i některé úkony právní služby.

Návrh zákona, jak již jsem uvedl, sice v souladu s pojetím občanského zákoníku chápe zprostředkování jen jako působení k uzavření zprostředkovávané smlouvy a v důvodové zprávě subsidiaritu občanského zákoníku uvádí, avšak přesto, jak je zdůrazněno v navrhovaném stanovisku Legislativní rady vlády (dále též „návrh stanoviska“) subsidiaritu občanského zákoníku plně nerespektuje a snaží se vytvořit zvláštní typ smlouvy. Pro zprostředkování uzavírání smluv o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem a k věcem majících vztah k nemovitým věcem, jakož i smluv o zřízení práv k nemovitým věcem (dále jen pro účely této zpravodajské zprávy též „realitní smlouva“) nepochybně platí obecná úprava v § 2445 a násl. občanského zákoníku. Jestliže se má za to, že, na rozdíl od zprostředkovávání uzavření jiných smluv, zprostředkování uzavření realitní smlouvy má svá specifika (o některých v návrhu zákona uváděných však pochybuji), je třeba v zákoně upravit jen tato specifika, jak ostatně je již uvedeno v návrhu stanoviska

K výše uvedenému uvádím dále toto:

1.

Souhlasím s návrhem stanoviska **nedefinovat smlouvu o realitním zprostředkování**. Mám však za to, že se pojem „smlouva o realitním zprostředkování“ vytváří i v § 12 odst. 1 ve znění návrhu stanoviska. Z tohoto důvodu navrhuji, aby bylo v zákoně jen popsáno, že realitní zprostředkování se vykonává na základě smlouvy o zprostředkování (smlouva podle § 2445 a násl. OZ), kterou se zprostředkovává konkrétní druh smluv a **použila se pro takovou smlouvu o zprostředkování jen legislativní zkratka** - „smlouva o realitním zprostředkování“.

Jestliže by tento můj návrh ohledně zavedení legislativní zkratky nebyl přijat, pak navrhuji ponechat pojem v § 2, avšak ve znění, které uvádím jako II. VARIANTU:

I. VARIANTA

§ 12 odst. 1 zní takto:

(1) Realitní zprostředkovatel vykonává realitní zprostředkování na základě smlouvy o

zprostředkování, kterou se zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření hlavní smlouvy (dále jen „smlouva o realitním zprostředkování“).

(2) Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu.

II. VARIANTA

V § 2 písm. d) zní:

*„d) **smlouva o realitním zprostředkování smlouva o zprostředkování uzavření hlavní smlouvy (smlouvy podle § 2 a))**“*

V případě VARIANTY II. mám za to, že k vyjádření subsidiarity občanského zákoníku by bylo vhodnější, uvést tuto smlouvu v § 2 ve znění, které uvádím a neuvádět nový odst. 1 v § 12 podle návrhu stanoviska. Z mnou navrhované úpravy je zřetelné, že jde o smlouvu podle § 2445 a násl. OZ, která jen konkretizuje smlouvy, které mají být zprostředkovávány (závazek zprostředkovatele, zájemce, provize, třetí osoba – vše v OZ, zde není třeba znovu opakovat, jak činí návrh stanoviska v § 12 odst. 1).

Poznamenávám (rozvádím níže pod pol. B.2., že se mně jeví přinejmenším nevhodné zavádět pro vyjmenované zprostředkovávané smlouvy jak pojem „hlavní smlouva“, jak je uvedeno v návrhu stanoviska, tak ani legislativní zkratku „hlavní smlouva“, jak je uvedeno v návrhu zákona vzhledem k užitému slovu „hlavní“.

2.

Dále by pak měly být stanoveny jen specifika, která se zdají být potřebná, jde-li o smlouvu o zprostředkování, kterou se zprostředkovává smlouva vyjmenovaná v návrhu zákona v § 2 písm. a). V § 12 by bylo uvedeno, co musí obsahovat navíc od obecné smlouvy o zprostředkování, a to tak, že návětí odstavce 1 příslušného paragrafu by znělo takto:

„(1) Smlouva o realitním zprostředkování musí obsahovat **také**“

V následujícím ustanovení by bylo naopak uvedeno v čem se obecná úprava nepoužije, pokud vůbec takový případ přichází.

3.

K navrhovaným dalším specifickým náležitostem smlouvy, která obsahuje navrhovaný § 13 uvádím:

3.1 a) jednoznačné označení předmětu hlavní smlouvy

Mám za to, že i z § 2445 odst. 1 OZ, je zřejmé, že v tomto ustanovení uváděná „určitá smlouva, jejíž uzavření má být zprostředkováno, musí být určena svými podstatnými náležitostmi.

3.2. b) kupní cenu nemovité věci nebo způsob jejího určení v případě zprostředkování uzavření hlavní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 1,

d) cenu za převod nebo způsob jejího určení v případě zprostředkování uzavření hlavní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 3,

Mám za to, že není třeba rozlišovat mezi smlouvami podle § 2 písm. b) bodu 1 (odhlédneme-li od toho, že zde jsou obsaženy i smlouvy směnné a dokonce darovací) a smlouvami podle § 2 písm. b) bodu 3. Vždy jde o úplatu za prodávanou věc, ať jde o nemovitou věc nebo o družstevní podíl nebo podíl ve společnosti (nejde o cenu za převod).

3.3. g) výši provize nebo způsob jejího určení a podmínky její splatnosti, je-li provize sjednána,

Mám za to, že se nejedná o specifickou náležitost, neboť z ustanovení § 2445 odst. 1 OZ o závazku zájemce zaplatit provizi, je zřejmé, že se jedná o náležitost každé smlouvy o zprostředkování. Zřejmě ustanovení má zabránit nepravděpodobnému případu, že by se zájemce výslovně zavázal obecně zaplatit provizi bez určení její výše s výkladem, že by pak ji musel zaplatit v jakékoli výši v budoucnu realitním zprostředkovatelem určené a za jakýchkoli podmínek. Lze však mít za to, že v případě není-li výše provize ujednána, a to ani způsobem jejího určení, tak není ujednána vůbec.

Z § 2449 OZ vyplývá, že tato náležitost smlouvy podle § 2445 – nemusí být ujednána. Z tohoto důvodu zřejmě návrh zákona počítá s touto možností i v případě smlouvy o realitním zprostředkování. Mám však za to, že tato úprava v občanském zákoníku se týká, jen nejde-li o podnikání. Jestliže zákon upravuje jen realitní zprostředkování jako podnikání, neujednání provize by nemělo přicházet v úvahu, resp. kdyby nebyla ujednána, neměl by snad vztah z takové smlouvy podléhat úpravě podle navrhovaného zákona.

3.4. **h) informaci o výši provize a třetí osobou.**

Navrhuji doplnit ustanovení na závěr slovy „o realitním zprostředkování uzavření *hlavní* smlouvy o stejném předmětu takové smlouvy“.

3.5. V § 13 odst. 4 návrhu zákona se uvádí, že nejsou-li dodrženy zde uvedené náležitosti smlouvy, dokonce i není-li přiložena předepsaná příloha, považuje se realitní zprostředkování za bezúplatné.

Mám za to, že tato konstrukce není možná. Považování smlouvy za bezúplatnou je možné např. v případě, kdy je provize ujednaná neurčitě, ale nikoli tehdy, kdy není splněna některá z náležitostí smlouvy, navíc uzavírané a tedy ujednané oběma smluvními stranami, jejichž vůlí nebylo darování této služby. Bylo by snad možné, obdobně jako je tomu v § 2450 OZ, zde uvést, že realitní zprostředkovatel nemá v takových případech právo na ujednanou provizi.

Z tohoto důvodu navrhuji toto znění odst. 4 v § 13

(4) Neobsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování údaje podle odstavce 1 nebo není-li k takové smlouvě připojena příloha podle odstavce 2, realitní zprostředkovatel nemá právo na provizi, ledaže bude tato vada dodatečně zhojena.

Obdobně je třeba upravit odstavec 2 v § 22.

4.

Přílohy

Není mně zřejmá potřebnost příloh smlouvy o realitním zprostředkování, navíc s úváděným následkem jejich nepřipojení, přinášejícím v praxi nepřekonatelné těžkosti.. Na přílohách lze dokumentovat nejlépe, že návrh zákona chápe smlouvu o realitním zprostředkování, jako kdyby nešlo o dvoustranné právní jednání (viz např. též formulace textu v § 13 odst. 4 – „Neuvede-li realitní zprostředkovatel ve smlouvě, nepřipojí-li k takové smlouvě přílohu, atd.). Co když nebude chtít zájemce přílohy připojit? Vždyť smlouva nebude neplatná, jen k jeho radosti bezplatná.

5.

Navrhuji vypustit odst. 5 v § 20.

Zde uvedená úprava je obsažena § 2454 OZ

6.

Nezaniká smlouva, ale závazek nebo závazky z ní.

Z tohoto důvodu navrhuji

V § 20, odst. 5 (ve znění návrhu stanoviska) nahradit slova „smlouvy o realitním zprostředkování“ slovy „závazků ze smlouvy o realitním zprostředkování“, nebude-li celé ustanovení vypuštěno.

V § 20, odst. 6 nahradit slova „smlouvy o realitním zprostředkování“ slovy „závazků ze smlouvy o realitním zprostředkování“, nebude-li celé ustanovení vypuštěno (upravuje § 2454 OZ)

B. Jednoznačnost základních institutů a pojmů navrhované právní úpravy a srozumitelnost navrhovaných ustanovení

1.

Taxativní výčet tzv. hlavních smluv uvedený v § 2 písm. a) v návrhu zákona je omezující, neboť nezahrnuje smlouvy o výprose, výpůjčce či o služebnosti užívání či požívání. Návrh stanoviska o tyto smlouvy obecným pojmem „o jiném užití“ výčet doplňuje. Mám však za to, že není předpoklad, že by přicházelo v úvahu zprostředkování smlouvy o výprose nebo o výpůjčce vzhledem k bezplatnosti ujednaného užívání věci, avšak totéž by bylo možno říci o darovací smlouvě a přesto je tato uvedena v návrhu zákona v souhrnném pojmenování smluv kupní, směnné a darovací, jako smluv o převodu vlastnického práva k nemovité věci (nesprávně v návrhu zákona smluv o převodu vlastnictví k nemovité věci). Je na předkladateli, aby se vyjádřil, zda jeho úmyslem bylo zahrnout i smlouvy o bezúplatném nabytí nebo užití nemovité věci, jejichž zprostředkování na realitním trhu nepřichází.

2.

Nejeví se mně vhodné zavádět pro vyjmenované zprostředkovávané smlouvy jak **pojem „hlavní smlouva“**, jak je uvedeno v návrhu stanoviska, tak ani **legislativní zkratku „hlavní smlouva“**, jak je uvedeno v návrhu zákona. Zvláště jako pojem toto sousloví navozuje dojem jakési hierarchie smluv, přičemž není zřejmé k jakým smlouvám by se zprostředkovávaná smlouva vymezovala jako „hlavní“. Zdálo by se, že se snad mají uzavírat vždy i další, zřejmě vedlejší smlouvy. Z tohoto důvodu nesouhlasím se změnou v návrhu stanoviska. Chápu však, že je praktické pro vyjmenované zprostředkovávané smlouvy zavést legislativní zkratku, avšak nikoli zavádějící zkratku „hlavní smlouva“. Domnívám se, že nic nebrání uvést v závěru výčtu smluv jako legislativní zkratku sousloví „zprostředkovávaná smlouva“. Má-li to být odlišeno od tohoto obecného pojmenování předmětné smlouvy v občanském zákoníku, tak je možné jako legislativní zkratka souhrnné označení jiné, například „realitní smlouva“ nebo jinak.

3.

Navrhuji vypustit z § 2 písm. d) ve znění návrhu stanoviska bod 6.

V § 2 písm. d) ve znění návrhu stanoviska se zavádí pojem „poptávající“ (body 1.,2.,3. – případný nabyvatel a body 4. a 5. - případný převodce), zřejmě pro významové odlišení od pojmu „zájemce“ ve smyslu § 2445 občanského zákoníku. Podle obsahu bodů 1. až 5. tohoto ustanovení chápu poptávajícího jako toho, kdo „poptáváním“ získává informace a na základě nich se rozhodne, zda uzavře s realitním zprostředkovatelem smlouvu o zprostředkování či nikoli. Jestliže však již projeví zájem o uzavření této smlouvy, pak již není poptávajícím, ale zájemcem ve smyslu § 2445 a násl. občanského zákoníku.

4.

4.1. Pojem realitní zprostředkování je vymezen v § 2 písm. a). Vzhledem k tomu, že v § 2 písm. a) se uvádí činnost vedoucí ke zprostředkování zprostředkovávané smlouvy obecně, návrh zákona

vhodně uvádí negativní výčet činností, které výslovně nejsou míněny jako činnosti, jejichž účelem je uzavření zprostředkovávané smlouvy. Je zřejmé, že služby uvedené v § 3 nemohou být samostatně realitním zprostředkováním, ale bez tohoto negativního výčtu by mohlo být dovozováno, že náležejí do souboru činností podle § 2 písm. a). V § 3 není třeba opakovat, že „pro účely tohoto zákona se nerozumí“, když už je pro účely zákona definováno realitní zprostředkování.

4.2. Notáři a daňoví poradci a další osoby nejsou oprávněni poskytovat právní služby podle zákona o advokacii, ale podle notářského řádu, zákona o daňových poradcích a dalších zákonů. V zákoně o advokacii je jen uvedeno, že ustanovením zákona o advokacii o tom, které osoby jsou oprávněny poskytovat právní služby na území ČR, nejsou dotčena oprávnění dalších osob, jimž svěřuje poskytovat právní služby zvláštní zákon.

4.3. Z výše uvedených důvodů navrhuji, ustanovení § 3 písm. a) a b) uvést, včetně vhodnějšího vyjádření v písm. b), takto:

§ 3

Do souboru činností podle § 2 písm. a) nenáleží:

- a) poskytování právních služeb, jejichž poskytování svěřuje oprávněným osobám zákon o advokacii nebo jiný zákon.*
- b) převzetí peněz za účelem zajištění peněžitého plnění z hlavní smlouvy,*

5..

Podmínka odborné způsobilosti není v návrhu zákona stanovena pro realitního zprostředkovatele vykonávajícího realitní zprostředkování osobně. Je to zřejmě z toho důvodu, že se jeho odborná způsobilost a její doložení předpokládá, jinak by nemohl tuto vázanou živnost získat. K tomu lze uvést, že k získání vázané živnosti postačí, aby odborně způsobilý byl a doložil to jen odpovědný zástupce podnikatele. Je také otázkou, zda je důvodné uvádět i osoby za výkon realitního zprostředkování jen odpovědné, realitní zprostředkování nevykonávající (nejsou-li tím míněni nevykonávající odpovědní zástupci), když jde o odpovědnost vůči realitnímu zprostředkovateli – navenek odpovídá za výkon realitního zprostředkování vždy jen realitní zprostředkovatel.

Z výše uvedených důvodů **za předpokladu, že by byla ponechána definice odborně způsobilé osoby ve znění původního písm. c) v § 2 návrhu zákona (tedy nikoli ve znění návrhu stanoviska, ke kterému mám výhrady vyjádřené níže)** navrhuji ve shora uvedeném smyslu úpravu § 5 návrhu zákona, včetně vhodnější a přesnější úpravy odstavců 2 a 3, například takto:

§ 5

(1) Odborně způsobilou osobou musí být každá fyzická osoba, která je vůči realitnímu zprostředkovateli v pracovněprávním nebo obdobném vztahu, anebo je členem statutárního orgánu nebo správní rady realitního zprostředkovatele nebo prokuristou, anebo zastupuje realitního zprostředkovatele z jiného důvodu, vykonává-li realitní zprostředkování za realitního zprostředkovatele na jeho účet. Odborně způsobilou osobou musí být také realitní zprostředkovatel, který je fyzickou osobou a vykonává realitní zprostředkování osobně.

(2) Realitní zprostředkovatel odpovídá za to, že realitní zprostředkování vykonává jen odborně způsobilými osobami.

(3) Realitní zprostředkovatel vede evidenci odborně způsobilých osob a uchovává kopie osvědčení o odborné způsobilosti a kopie dokladů uvedených v § 9 odst. 3 dokládající odbornou způsobilost podle § 4 odst. 1 písm. e) až g).po dobu od zahájení výkonu realitního zprostředkování

těmito osobami do nejméně 3 let ode dne jeho ukončení. Evidence odborně způsobilých osob obsahuje jméno, datum narození a označení pracovní pozice nebo vykonávané funkce.

Alternativa k odst. 1

(1) Odborně způsobilou osobou musí být každý zaměstnanec realitního zprostředkovatele, vykonává-li realitní zprostředkování, nebo jiná fyzická osoba, která vykonává realitní zprostředkování za realitního zprostředkovatele na jeho účet. Odborně způsobilou osobou musí být také realitní zprostředkovatel, který je fyzickou osobou a vykonává realitní zprostředkování osobně.

II.

Vyjádření k návrhu stanoviska Legislativní rady

1.

Změnou definice odborně způsobilé osoby v návrhu stanoviska v důsledku vypuštění písm. c) z § 2 a změnou návětí v § 4 úprava v § 4 až 9 nenaplnuje plně záměr vyjádřený v návrhu zákona a v důvodové zprávě spočívající v tom, aby řádný výkon realitního zprostředkování byl podmíněn nejen tím, aby ho vykonávaly osoby způsobilé, ale také tím, aby jejich způsobilost byla osvědčena některým z dokladů vyjmenovaných v § 9 odst. 3.

Viz též důvodová zpráva: *Odborně způsobilou osobou je fyzická osoba, která je držitelem osvědčení o odborné způsobilosti podle tohoto zákona,*

Podle § 4 ve znění návrhu stanoviska, na rozdíl od předkládaného návrhu zákona, je odborně způsobilou osobou ta osoba, která splňuje kritéria v tomto ustanovení § 4, nikoli ta, která je držitelem osvědčení o odborné způsobilosti podle tohoto zákona, popř. dalších dokladů vyjmenovaných v § 9 odst. 3 V § 8 je sice uložena povinnost některý z těchto dokladů popotávajícímu předložit, avšak podle § 5, který návrh stanoviska nemění, k výkonu realitního zprostředkování je třeba, aby osoba byla „jen“ odborně způsobilá podle kritérií uvedených v § 4, aniž by z tohoto ustanovení vyplývalo, že k tomu, aby mohla vykonávat realitní zprostředkování musí být její odbornost také osvědčena. Pro realitního zprostředkovatele je pak v tomto ustanovení stanovena odpovědnost jen za to, že tyto osoby jsou odborně způsobilé, a povinnost uchovávat doklady tuto způsobilost prokazující (zřejmě také doklady uvedené pak v § 6 odst. 3). Lze mít za to, že k tomu, aby úprava ingerence státu měla smysl, je třeba, aby získání osvědčení o odborné způsobilosti bylo podmínkou pro řádný výkon realitního zprostředkování, nikoli jen dokladem o splnění podmínky odborné způsobilosti, tedy aby nesplnění i podmínky získání osvědčení vystavilo realitního zprostředkovatele možnosti uložení mu zákonem stanovené sankce.

Pro případ, že by byl akceptován návrh stanoviska na vypuštění písm. c) z § 2 a úprava návětí v § 4, navrhuji tuto změnu § 5

§ 5

(1) Každý, kdo je vůči realitnímu zprostředkovateli v pracovněprávním nebo obdobném vztahu, anebo je členem statutárního orgánu nebo správní rady realitního zprostředkovatele nebo prokuristou anebo zastupuje realitního zprostředkovatele z jiného důvodu a vykonává realitní zprostředkování za realitního zprostředkovatele na jeho účet, musí být odborně způsobilý a jeho odborná způsobilost musí být osvědčena podle § 6, ledaže jde o odbornou způsobilost podle § 4 odst. 1 písm. e) až g). To platí i pro realitního zprostředkovatele, který je fyzickou osobou a vykonává realitní zprostředkování osobně.

(2) *Realitní zprostředkovatel odpovídá za to, že realitní zprostředkování vykonává jen odborně způsobilými osobami.*

(3) *Realitní zprostředkovatel vede evidenci osob, jejichž odborná způsobilost byla osvědčena podle § 6 a odborně způsobilých osob podle § 4 odst. 1 písm. e) až g). Uchovává kopie jejich osvědčení o odborné způsobilosti a kopie dokladů potvrzující odbornou způsobilost podle § 4 odst. 1 písm. e) až g) uvedených v § 9 odst. 3. nejméně 3 roky ode dne ukončení výkonu realitního zprostředkování těmito osobami. Evidence obsahuje jméno, datum narození a označení pracovní pozice nebo vykonávané funkce.*

Alternativa k odst. 1

(1) *Každý zaměstnanec realitního zprostředkovatele, vykonává-li realitní zprostředkování, nebo jiná fyzická osoba, která vykonává realitní zprostředkování za realitního zprostředkovatele na jeho účet, musí. být odborně způsobilý a jeho odborná způsobilost musí být osvědčena podle § 6, ledaže jde o odbornou způsobilost podle § 4 odst. 1 písm. e) až g). To platí i realitního zprostředkovatele, který je fyzickou osobou a vykonává realitní zprostředkování osobně.*

2.

S návrhem stanoviska, na změnu ostatních konkrétních ustanovení souhlasím, kromě případů uvedených výše.

3.

Nad rámec návrhu stanoviska a mnou shora navrhovaných změn navrhuji ještě tyto úpravy:

3.1. V § 4 odst. 2 ve znění návrhu stanoviska se za slovo „Praxí“ nahradí slova „se rozumí“ slovy „je pro účely tohoto zákona“.

I když se nedomnívám, že je třeba v případě vymezení pojmů uvádět slova „se rozumí nebo je pro účely tohoto zákona“, jestliže se používá na jiných místech návrhu zákona je uvést i zde ve znění jako v odst. 1.

3.2. V § 4 odst. 2 se doplní na konci slova „nemovitých věcí“.

Nelze se domnívat, že by byla postačující praxe provádění veřejných dražeb věcí movitých.

3.3. V § 6 odst. 1:zní:

„(1) Odbornou způsobilost podle § 4 odst. 1 písm. a) až d) osvědčuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) vydáním osvědčení o odborné způsobilosti, které tuto odbornou způsobilost dokládá.“

Mám za to, že je třeba výslovně vyjádřit, že existenci odborné způsobilosti přezkoumává a tedy osvědčuje ministerstvo.

3.4. V § 10 uvést odst. 3 v tomto znění:

„(3) *Ujedná-li si realitní zprostředkovatel a zájemce, že realitní zprostředkovatel bude zájemce v ujednaném rozsahu zastupovat, plná moc, ve které zájemce uvede rozsah zástupčího oprávnění, musí mít písemnou formu a být samostatnou písemností.*“

Je třeba přesněji vyjádřit podle § 441 odst. 1 OZ, že ujednání je vzájemné. Není důvodné, aby byla předepsána jen listinná podoba plné moci.

3.4.V § 16 slovo „podpisem“ nahradit slovem „uzavřením“.

3.5. V § 18 odst. 1 slova „na stejný předmět“ nahradit slovy „o stejném předmětu“

3.6. V § 18 odst. 2 uvést v tomto znění:

(2) Výhradní realitní zprostředkování lze ujednat nejdříve v rámci smlouvy o realitním zprostředkování, jinak se k takovému ujednání nepřihlíží.

3.7. V § 18 odst. 4 větu první uvést v tomto znění:

„Výhradní realitní zprostředkování lze ujednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

3.8. V § 18 odst. 5 úvodní část věty uvést v tomto znění:

„Je-li výhradní realitní zprostředkování ujednáno v rámci smlouvy o realitním zprostředkování podle § 14 nebo následně v souvislosti s takovou smlouvou, nenabude takové ujednání účinnosti dříve,“

3.9. V § 20 odst. 3 uvést v tomto znění:

3) Ujednat splatnost provize tak, aby nastala před uzavřením hlavní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky podle odstavce 2, lze jen, jestliže smlouva o realitním zprostředkování obsahuje jasné a srozumitelně poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření hlavní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky podle odstavce 2. V takovém případě však může být splatnost provize ujednána jen tak, aby nastala nejdříve po obstarání příležitosti zájemci k uzavření hlavní smlouvy.“

Mnou navrhované znění je srozumitelnější.

3.10. § 20 odst. 6 (ve znění návrhu stanoviska) kromě navržené úpravy shora, vypustit slova „podle odstavce 5“.

3. Závěr - doporučení Legislativní radě vlády

Navrhuji přerušení projednávání tohoto zákona. Mé připomínky, kterými navrhuji zásadní zásahy do předkládaného návrhu zákona jsou poměrně rozsáhlé a jsem si vědom, že ne zcela vyčerpávají problémy spojené s tímto návrhem. Je předpoklad, že mnohé zásadní připomínky vzejdou z projednávání na zasedání Legislativní rady. Nebude proto zcela jistě možné všechny po projednání relevantní připomínky mé a další, které vzejdou projednání zapracovat na zasedání Legislativní rady.

Miloslav Jindřich