Odbor vládní legislativy

Čj. 1090/16

V Praze dne 30. září 2016

Výtisk č.:

N á v r h

S t a n o v i s k o

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

I.

K celkovému zaměření návrhu

Cílem předloženého návrhu zákona je řešit opakující se závažné problémy související s činností realitních zprostředkovatelů. K tomuto účelu je navrhováno zejména vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování, specifikovat podmínky pro výkon této činnosti z hlediska požadavků na odbornou způsobilost a nastavit kontrolní a sankční mechanismy. Dále v zájmu posílení ochrany klientů zavést povinné pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele a upravit jeho povinnosti vůči klientovi. Navrhovaná právní úprava by měla zvýšit důvěru veřejnosti v realitní služby, přispět ke snížení počtu neprofesionálních a nepoctivých subjektů na realitním trhu a sblížit podmínky pro poskytování realitního zprostředkování v České republice s ostatními státy Evropské unie. Návrh zákona zároveň obsahuje změny souvisejících zákonů, a to zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky a zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon.

II.

Vztah k právu EU

K návrhu zákona se vztahují tyto předpisy EU:

- čl. 49, 56 a 57 Smlouvy o fungování Evropské unie (Konsolidované znění),
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu,
- směrnice 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 ,
- směrnice 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),
- směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz a 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,
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 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,
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 95/46/ES ze dne 24. října 1995 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů,
- směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/36/ES ze dne 7. září 2005 o uznávání odborných kvalifikací.

Návrh zákona je s právem EU plně slučitelný.

III.
Způsob projednání návrhu

Návrh zákona byl projednán v připomínkovém řízení, jehož výsledky jsou uvedeny v předkládací zprávě a v části VII. předloženého materiálu. Návrh zákona je předložen s těmito **rozpory**:

Ministerstvo průmyslu a obchodu požaduje, aby v případě, že realitní zprostředkování bude zařazeno do režimu vázaných živností, byla z návrhu zákona vypuštěna ustanovení upravující odbornou způsobilost, její posuzování a vedení seznamu odborně způsobilých osob a aby tato ustanovení byla upravena přímo v živnostenském zákoně s tím, že za splnění odborné způsobilosti osob, které pro podnikatele předmětnou činnost vykonávají, by odpovídal podnikatel a kontrolu by pak prováděly živnostenské úřady. Dále ministerstvo nesouhlasí s tím, aby obecní živnostenské úřady kontrolovaly stanovenou povinnost bezúhonnosti skutečného majitele realitního zprostředkovatele, který je právnickou osobou, či osoby, která podnikání takového realitního zprostředkovatele řídí, a sankcionovaly z toho vyplývající přestupky.

Ministerstvo financí nesouhlasí s navýšením služebních míst včetně souvisejících výdajů v kapitole Ministerstva pro místní rozvoj a požaduje zabezpečení předmětné agendy v rámci dosavadních parametrů v platové a personální oblasti rozpočtu této kapitoly.

Tyto rozpory jsou předloženy k rozhodnutí vládě.

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

Legislativní rada vlády návrh zákona projednala na svém zasedání dne 6. října 2016.

IV.
Návrh změn

Legislativní rada vlády má k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování) tyto připomínky:

Obecně

K posouzení Legislativní radě vlády

Má-li být navrhovaný zákon smysluplný a způsobilý plnit předpokládaný účel, je třeba jej pojmout koncepčně, být důsledný při užívání odborné právní terminologie

a především zákon efektivně provázat s jinými právními předpisy do celkového kontextu právního řádu České republiky. Navrhovatelem zvolené řešení jakési komplexní úpravy však těmto požadavkům dostatečně nevyhovuje. Především je třeba důsledně respektovat subsidiaritu občanského zákoníku jakožto základního soukromoprávního kodexu a nevymýšlet již vymyšlené. Zejména úprava nového smluvního typu smlouvy o realitním zprostředkování je krajně nežádoucí. Je samozřejmě možné a účelné upravit v navrhovaném zákoně tam, kde je to zcela zjevně nezbytné, určité odchylky od obecné soukromoprávní úpravy smlouvy o zprostředkování, ovšem jen v rozsahu nezbytně nutném a především prakticky funkčním. Doporučuje se proto odstranit z návrhu zákona všechny duplicity k občanskému zákoníku a znovu zvážit racionalitu a potřebnost všech odchylek od obecné soukromoprávní úpravy.

K jednotlivým ustanovením

K části první

K § 1

Dikce paragrafu je příliš složitá a rozvleklá. Doporučuje se proto odstranit členění na jednotlivá písmena a celkově dikci ustanovení zestručnit. Text ustanovení uvést například v tomto znění: „Tento zákon upravuje některé podmínky pro poskytování realitního zprostředkování a některé další otázky s tím související.“.

K § 2

1. Nadpis uvést nad označením paragrafu.
2. V písmenu a) slova „jiným osobám“ vypustit, za slovo „uzavření“ vložit slovo „hlavní“ a zbývající část textu písmene vypustit.
3. Za písmeno a) vložit nové písmeno b) a uvést jej v tomto znění:

   „b) hlavní smlouvou smlouva o

   1. převodu vlastnického práva k nemovité věci, její části nebo spoluvlastnického podílu na takové nemovité věci či její části,
   2. nájmu, podnájmu nebo pachtu nemovité věci či její části, anebo o jejich jiném užití, nebo
   3. převodu družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru (dále jen „družstevní byt“), nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,

4. převodu podílu v obchodní společnosti, s nímž je spojeno právo užívání, právo nájmu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu pro člena nebo společníka této právnické osoby (dále jen „podíl“),“.

4. Dosavadní písmeno b) označit jako písmeno c) a v něm slova „právnická nebo fyzická osoba, která“ nahradit slovy „ten, kdo“.
5. Dosavadní písmena c) až f) vypustit.
6. Dosavadní písmeno g) označit jako písmeno d).

K § 3

1. V písmenu a) slova „právní služby, k jejímuž“ nahradit slovy „právních služeb, k jejichž“.
2. V písmenu c) slovo „pouhé“ vypustit.

K § 4

1. Nadpis uvést nad označením paragrafu.
2. V odstavci 1 úvodní části ustanovení slova „Odbornou způsobilostí se pro účely tohoto zákona rozumí“ nahradit slovy „Odborně způsobilou je pro účely tohoto zákona osoba, která získala“ a v návaznosti na to gramaticky upravit text písmen e) a g).
3. V odstavci 1 písm. b) až d) slova „v realitní činnosti, oceňování majetku pro věci nemovité nebo provádění neveřejných dražeb dobrovolných či nedobrovolných“ vypustit.
4. Úpravu obsaženou v odstavci 2 rozdělit do nových odstavců 2 až 4 a uvést je v tomto znění:

   „(2) Praxí se rozumí výkon činnosti oceňování majetku pro věci nemovité nebo provádění veřejných dražeb.

   (3) Praxi může fyzická osoba získat jako osoba samostatně výdělečně činná na základě příslušného oprávnění k podnikatelské činnosti, osoba pověřená vedením obchodního závodu nebo jeho pobočky, odpovědný zástupce, osoba bezprostředně odpovědná za řízení příslušné činnosti, nebo osoba vykonávající samostatné odborné práce odpovídající příslušné činnosti v pracovněprávním vztahu, služebním, členském nebo obdobném poměru.

   (4) Doba praxe se posuzuje podle pravidel posuzování doby výkonu příslušné činnosti podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.“.

K § 5

1. V odstavci 1 slovo „se“ vypustit a slova „přímo podílí na realitním“ nahradit slovy „vykonává realitní“.
2. V odstavci 3 slovo „minimálně“ nahradit slovem „nejméně“ a slova „popřípadě jména, příjmení,“ vypustit.

K § 6

1. Odstavec 1 uvést v tomto znění:

   „(1) Odborná způsobilost podle § 4 odst. 1 písm. a) až d) se dokládá osvědčením, které vydává Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“).“.
2. V odstavci 2 větě první slova „o odborné způsobilosti“ a slovo „příslušné“ vypustit.
3. V odstavci 2 větu druhou označit jako odstavec 3.
4. V nově označeném odstavci 3 úvodní části ustanovení slova „Těmito doklady“ nahradit slovy „Doklady podle odstavce 2“ a v písmenu d) slova „z nichž“ nahradit slovy „ze kterých“.

K § 7

Ustanovení jako nadbytečné vypustit. Zároveň zrušit odkaz na § 7 v § 9 odst. 3.

V návaznosti na to následující paragrafy návrhu zákona přečíslovat, a to včetně odkazů na paragrafy.

K dosavadnímu § 8

1. Slova „vydané ministerstvem“ a slova „nebo umožnit ověření vydání evropského profesního průkazu“ vypustit a slova „vzdělávání, rozhodnutí“ nahradit slovy „vzdělávání nebo rozhodnutí“.
2. Dosavadní text označit jako odstavec 1 a doplnit odstavec 2 a uvést jej v tomto znění:

   „(2) Je-li odborně způsobilá osoba držitelem evropského profesního průkazu podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, je povinna umožnit osobám uvedeným v odstavci 1 ověření vydání tohoto průkazu.“.

K dosavadnímu § 9

1. V odstavci 2 slova „popřípadě jména, příjmení, případný akademický titul a vědeckou hodnost,“ vypustit.
2. V odstavci 3 písm. a) slova „podle § 7“ vypustit.

K dosavadnímu § 10

1. V odstavci 1 za slovo „rozumu“ a slovo „formě“ vložit čárku.
2. V odstavci 3 slovo „uvedena“ a větu druhou vypustit.

K dosavadnímu § 11

1. V odstavci 1 slova „své činnosti, a to po celou dobu trvání živnostenského oprávnění pro předmět podnikání realitní zprostředkování s výjimkou doby, po kterou je provozování živnosti přerušeno, pokud tuto skutečnost oznámil živnostenskému úřadu“ nahradit slovy „realitního zprostředkování“.
2. V odstavci 3 slovo „příslušných“ vypustit a za slovo „zákoníku“ vložit slova „upravujících pojistnou smlouvu“.
3. V odstavci 4 slova „kontrolnímu orgánu“ nahradit slovy „orgánu vykonávajícímu dozor“.

K dosavadnímu § 12

1. Na začátek ustanovení vložit nový odstavec 1 a uvést jej v tomto znění:

   „(1) Smlouvou o realitním zprostředkování se realitní zprostředkovatel zavazuje zprostředkovat zájemci uzavření hlavní smlouvy s třetí osobou.“.

   V návaznosti na to dosavadní odstavce 1 a 2 označit jako odstavce 2 a 3.
2. V nově označeném odstavci 2 větě první slovo „vyžaduje“ nahradit slovem „má“ a ve větě druhé slovo „však“ vypustit.

K dosavadnímu § 13

1. V odstavci 1 úvodní části ustanovení slovo „zejména“ vypustit.
2. V odstavci 1 písm. b), c) a d) slova „písm. a)“ nahradit slovy „písm. b)“.
3. V odstavci 1 písm. c) slovo „jeho“ nahradit slovem „jejich“.
4. V odstavci 1 písm. e) a f) slova „písm. g)“ nahradit slovy „písm. d)“.
5. V odstavci 2 za slova „musí být“ vložit slova „v případě, že“ a v písmenech a) a b) tato slova vypustit.

6. V odstavci 4 za slovo „nebo“ vložit slova „nepřipojí-li k takové smlouvě přílohu podle odstavce“, za slovo „bezúplatné,“ vložit slova „ a to i v případě, že právo realitního zprostředkovatele na provizi bylo sjednáno,“ a za slovo „strany“ vložit slovo „tuto“.
7. **K posouzení Legislativní rady vlády**

   Bude-li přijata obecná připomínka, celé znění § 13 upravit tak, aby zde byly obsaženy jen takové zvláštní obligatorní náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování, které v § 2445 až 2454 občanského zákoníku nejsou upraveny jako obligatorní náležitosti smlouvy o zprostředkování.

K dosavadnímu § 14

Slova „2 až 3“ nahradit slovy „2 a 3“.

K dosavadnímu § 17

V odstavci 1 písmeno b) vypustit a současně zrušit označení písmene a).

K dosavadnímu § 18

Slovo „doložka“ nahradit slovem „ujednání“ v příslušném gramatickém tvaru v celém ustanovení včetně nadpisu.

K dosavadnímu § 19

1. Větu první značit jako odstavec 1 a v něm slova „je oprávněn“ nahradit slovem „může“.
2. Věty druhou a třetí označit jako odstavec 2 a v něm slovo „sjednané“ nahradit slovem „sjednání“.
3. Větu čtvrtou označit jako odstavec 3 a uvést jej v tomto znění:

   „(3) Za výpověď ze strany zájemce nesmí být požadována úplata.“.

K dosavadnímu § 20

1. Větu druhou v odstavci 1 označit jako nový odstavec 2.

   V návaznosti na to dosavadní odstavce 2 až 5 označit jako odstavce 3 až 6.
2. V nově označeném odstavci 3 slova „odstavce 1“ nahradit slovy „odstavce 1 nebo 2“, za slova „na uzavření hlavní smlouvy“ vložit slova „nebo na splnění odkládací

podmínky podle odstavce 2,“ a za slova „před uzavřením hlavní smlouvy“ vložit slova „nebo před splněním odkládací podmínky podle odstavce 2“.

3. V nově označeném odstavci 6 číslo „4“ nahradit číslem „5“.

K dosavadnímu § 23

V písmenu a) za slovo „dovolal,“ vložit slovo „nebo“.

K dosavadnímu § 26

Slovo „rovněž“ vypustit a za slovo „banky“ vložit slova „, zahraniční banky“.

K dosavadnímu § 27

V odstavci 1 je nutné stanovit konkrétní povinnost a upravit dikci § 29 odst. 1 písm. d), aby bylo zřejmé, jaké jednání se postihuje, a to ve vztahu k adresátovi povinnosti podle § 27 odst. 1.

K dosavadnímu § 28

Slovo „Kontrolu“ nahradit slovem „Dozor“.

K dosavadnímu § 29

1. V odstavci 1 úvodní část ustanovení uvést v tomto znění:

   „(1) Fyzická osoba, právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se jako realitní zprostředkovatel dopustí přestupku tím, že“.
2. V odstavci 1 písm. c) slova „neuzavře pojištění odpovědnosti“ nahradit slovy „není pojištěn“.
3. V odstavci 2 písm. d) za slovo „uložit“ vložit slova „pokutu do 1 000 000 Kč nebo“.

K dosavadnímu § 30

1. V odstavci 3 slova „90 dnů“ nahradit slovy „3 měsíců“.
2. V odstavci 4 slova „žadatelem předložených dokladů“ nahradit slovy „skladby studijních předmětů, které tvoří náplň studijního programu“.
3. Doplnit odstavec 5 a uvést jej v tomto znění:

   „(5) Praxe v realitní činnosti získaná přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považuje za praxi podle § 4 odst. 2 tohoto zákona.“.

K části třetí

K dosavadnímu § 33

Ve větě druhé slova „osoba uvedená ve větě první“ nahradit slovy „tento podnikatel“, za slova „po uplynutí“ vložit slovo „této“, slova „uvedené ve větě první“ vypustit a slovo „povinna“ nahradit slovem „povinen“.

K části čtvrté

K dosavadnímu § 34

Slovo „dni“ vypustit.

K důvodové zprávě

Důvodovou zprávu upravit tak, aby odpovídala vládou schválenému návrhu zákona.

K rozdílové tabulce

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

Ke srovnávací tabulce

Návrh zákona přímo zapracovává pouze čl. 47 odst. 3 směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz a financování terorismu. Vzhledem k tomu bude nutné připojit k návrhu zákona srovnávací tabulku k této směrnici.

K závěrečné zprávě z hodnocení dopadů regulace (RIA)

Závěrečnou zprávu dopracovat, a to zejména ohledně kvantitativních předpokladů a z nich vyplývajících odhadů nákladů regulace.

V.

Závěr

Nenabude-li Legislativní rada vlády v souvislosti s diskusí nad obecnou připomínkou uvedenou výše v tomto návrhu stanoviska přesvědčení, že povaha nezbytných úprav textu návrhu zákona by vedla k nutnosti provedení rozsáhlejších a

zásadnějších zásahů do tohoto návrhu, které nelze schválit bez opětovného projednání Legislativní radou vlády, navrhuje se tento závěr:

Legislativní rada vlády doporučuje vládě s ch v á l i t návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), a přijmout k němu usnesení vlády a v něm stanovit:

„V l á d a

I. s ch v a l u j e návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), s úpravami podle připomínek obsažených ve stanovisku Legislativní rady vlády a podle závěrů vlády;

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

III. p o v ě ř u j e

1. předsedu vlády, aby předložil vládní návrh zákona podle bodu I a II tohoto usnesení předsedovi Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky k dalšímu projednání,
2. ministryni pro místní rozvoj, aby odůvodnila vládní návrh zákona podle bodu I a II tohoto usnesení 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.“.

Ředitel odboru: Mgr. Tomáš Dundr

Zpracoval: JUDr. Jan Brabec