Odbor vládní legislativy

Čj. 1090/16

V Praze dne 16. února 2017

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

Původní návrh zákona byl projednán v připomínkovém řízení, jehož výsledky jsou uvedeny v předkládací zprávě a v části VII. předloženého materiálu. Původní návrh zákona byl 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.

Původní 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 původní návrh zákona projednala na svém zasedání dne 6. října 2016 a projednávání tohoto návrhu přerušila s tím, že předkladatel návrh zákona přepracuje podle připomínek členů Legislativní rady vlády.

Předkladatel v souladu s tímto doporučením původní návrh zákona přepracoval a jeho upravené znění vložil dne 1. února 2017 do elektronické knihovny eKLEP informačního systému ODok Úřadu vlády. Toto upravené znění návrhu zákona projednala Legislativní rada vlády na svém zasedání dne 23. února 2017.

Tento návrh stanoviska Legislativní rady vlády je vypracován již k upravenému znění návrhu zákona.

IV.

Návrh změn

Legislativní rada vlády doporučuje návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování) upravit takto:

K nadpisu návrhu zákona

Za číslem „2017“ čárku vypustit.

K části první

K § 3

V úvodní části ustanovení za slovem „nenáleží“ dvojtečku vypustit.

K § 8

Nadpis uvést v tomto znění:

„**Pojištění realitních zprostředkovatelů**“.

K § 12

1. V odstavci 1 písm. d) slovo „bodu“ nahradit slovem „bodů“ a slova „podle odstavce 2“ nahradit slovy „podle odstavce 3“.
2. V odstavci 2 slova „; námitku neplatnosti však může vznést pouze zájemce“ nahradit slovy „. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce“.
3. V odstavci 3 úvodní části ustanovení za slovem „zájemci“ dvojtečku vypustit a v písmenu b) slova „podle odstavce 3“ nahradit slovy „podle odstavce 4“.
4. V odstavci 4 větě první slova „písm. a) nebo b)“ vypustit.

K § 17

V odstavci 3 slovo „vztahují“ nahradit slovem „použijí“.

K § 23

V odstavci 1 písm. a) za slovy „bez námitky“ čárku vypustit a za slovo „zájemce“ vložit čárku.

K § 25

Slovo „či“ nahradit slovem „nebo“. Obdobnou úpravu provést v § 26.

K § 28

Slova „a § 27“ nahradit slovy „a v § 27“.

K § 29

Odstavec 3 uvést v tomto znění:

„(3) Přestupky podle tohoto zákona projednávají obecní živnostenské úřady.“.

K § 30

V odstavci 2 za text „§ 5 odst. 1“ vložit slovo „nejpozději“.

K části třetí

K bodu 1

1. Slova „VÁZANÉ ŽIVNOSTI“ nahradit slovy „ŽIVNOSTI VÁZANÉ“.

   Obdobnou úpravu provést v bodech 2 a 3.

2. Slovo „pod“ nahradit slovem „za“.

K bodu 2

Slova „ve druhém sloupci v řádku k předmětu podnikání „Realitní zprostředkování““ nahradit slovy „u předmětu podnikání „Realitní zprostředkování“ ve druhém sloupci“.

K bodu 3

Slova „ve třetím sloupci v řádku k předmětu podnikání „Realitní zprostředkování““ nahradit slovy „u předmětu podnikání „Realitní zprostředkování“ ve třetím sloupci“.

K důvodové zprávě

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

K platnému znění navrhovanými novelami dotčených částí zákonů s vyznačením navrhovaných změn

Vypracovat a k vládnímu návrhu zákona připojit toto platné znění k novelám zákonů, navrhovaným v částech druhé a třetí návrhu zákona a promítnout do něj změny předloženého návrhu zákona schválené vládou.

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

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

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