

N á v r h

## ZÁKON

ze dne ..... 2016,

### **o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

#### ČÁST PRVNÍ

### **REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ**

#### § 1

#### **Předmět úpravy**

Tento zákon upravuje

- a) některé podmínky pro poskytování realitního zprostředkování,
- b) některá práva a povinnosti realitních zprostředkovatelů, odborně způsobilých osob, poptávajících a zájemců o realitní zprostředkování,
- c) smlouvu o realitním zprostředkování,
- d) vydávání osvědčení o odborné způsobilosti,
- e) dozor nad dodržováním povinností stanovených tímto zákonem.

#### § 2

#### **Vymezení některých pojmů**

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) realitním zprostředkováním činnost nebo soubor činností, jejichž účelem je zprostředkovat jiným osobám uzavření hlavní smlouvy
- b) hlavní smlouvou smlouva o
  1. převodu vlastnictví nemovité věci, její části nebo spoluvlastnického podílu na takové nemovité věci či její části,
  2. nájmu, podnájmu či pachtu nemovité věci nebo její části, nebo
  3. převodu družstevního podílu, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru (dále jen „družstevní byt“) či právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
- c) realitním zprostředkovatelem ten, kdo podniká v realitním zprostředkování,
- d) odborně způsobilou osobou fyzická osoba,
  1. které bylo Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) vydáno osvědčení o odborné způsobilosti podle tohoto zákona,
  2. která získala osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání nebo
  3. které byla uznána odborná kvalifikace nebo byl vydán evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona upravujícího uznávání odborné kvalifikace,
- e) smlouvou o realitním zprostředkování smlouva uzavřená mezi zájemcem a realitním zprostředkovatelem, na základě které se realitní zprostředkovatel zavazuje zprostředkovat zájemci uzavření hlavní smlouvy s třetí osobou,

- f) zájemcem osoba, se kterou realitní zprostředkovatel uzavřel smlouvu o realitním zprostředkování,
- g) třetí osobou osoba, se kterou má být ze strany zájemce uzavřena hlavní smlouva,
- h) poptávajícím osoba, která projeví zájem o
  - 1. seznámení se s předmětem hlavní smlouvy,
  - 2. nabytí předmětu hlavní smlouvy do vlastnictví,
  - 3. získání předmětu hlavní smlouvy do nájmu, podnájmu či pachtu,
  - 4. nabízení předmětu hlavní smlouvy do nájmu, podnájmu či pachtu,
  - 5. nabízení předmětu hlavní smlouvy za účelem jeho převodu nebo směny, nebo
  - 6. uzavření smlouvy o realitním zprostředkování.Do dalšího písmene doplnit, že předmětem smlouvy je převod nemovité věci, nájem, pacht...

### § 3

Pro účely tohoto zákona se realitním zprostředkováním nerozumí

- a) poskytování právní služby, k jejímž poskytnutí jsou oprávněny osoby podle zákona o advokacii,
- b) převzetí peněz za účelem zajištění plnění ze zprostředkovávané hlavní smlouvy,
- c) poskytování inzertní služby umožňující zveřejnění nabídky či poptávky na uzavření hlavní smlouvy; to neplatí v případě, že poskytovatel této inzertní služby je též poskytovatelem realitního zprostředkování ohledně takové nabídky či poptávky.

### § 4

#### **Odborná způsobilost**

(1) Odbornou způsobilostí se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb,
- b) vysokoškolské nebo vyšší odborné vzdělání a 1 rok praxe (všude pryč a dát do přechodných ust.),
- c) střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe,
- d) střední vzdělání s výučním listem a 5 let praxe,
- e) odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona upravujícího uznávání odborné kvalifikace,
- f) evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona upravujícího uznávání odborné kvalifikace, nebo
- g) profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

(2) Praxí se pro účely tohoto zákona rozumí oceňování majetku pro věci nemovité nebo provádění veřejných dražeb dobrovolných, nedobrovolných (dále jen „odborná činnost“) osobou samostatně výdělečně činnou na základě příslušného oprávnění k podnikatelské činnosti, osobou pověřenou vedením závodu nebo organizační složky závodu, odpovědným zástupcem, osobou bezprostředně odpovědnou za řízení odborné činnosti, nebo osobou vykonávající samostatné odborné práce odpovídající odborné činnosti v pracovněprávním vztahu, služebním, členském nebo obdobném poměru.

(3) Dobou praxe se rozumí doba výkonu odborné činnosti podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.

## § 5

(1) Pokud se osoba, která je vůči realitnímu zprostředkovateli v pracovněprávním nebo obdobném vztahu, anebo je členem statutárního orgánu nebo správní rady realitního zprostředkovatele nebo prokuristou, přímo podílí na realitním zprostředkování nebo je za tuto činnost odpovědná, musí být odborně způsobilou osobou.

(2) Realitní zprostředkovatel odpovídá za to, že osoba uvedená v odstavci 1 je odborně způsobilou osobou.

(3) Realitní zprostředkovatel vede evidenci odborně způsobilých osob uvedených v odstavci 1 a uchovává kopie dokladů prokazujících, že se jedná o odborně způsobilé osoby nejméně 3 roky ode dne ukončení výkonu činností těmito osobami. Tato evidence obsahuje jméno, popřípadě jména, příjmení, datum narození a označení pracovní pozice nebo vykonávané funkce. Sjednotit s 7/2 a 9/2

## Osvědčení o odborné způsobilosti

### § 6

(1) Písemná žádost o vydání osvědčení o odborné způsobilosti podle § 4 odst. 1 písm. a) až d) se podává ministerstvu.

(2) K žádosti o vydání osvědčení o odborné způsobilosti žadatel připojí příslušné doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti stanovené v § 4 odst. 1 písm. a) až d). Těmito doklady jsou v případě

- a) vysokoškolského vzdělání úředně ověřená kopie vysokoškolského diplomu včetně úředně ověřené kopie dodatku k diplomu nebo vysvědčení o státní zkoušce,
- b) vyššího odborného vzdělání úředně ověřená kopie vysvědčení o absolutoriu včetně úředně ověřené kopie diplomu absolventa vyšší odborné školy nebo úředně ověřené kopie dokladu jemu postaveného na roveň,
- c) středního vzdělání s maturitní zkouškou, středního vzdělání s výučním listem nebo vzdělání v konzervatoři úředně ověřená kopie dokladu o úspěšně ukončeném středním vzdělání s maturitní zkouškou nebo výučním listem nebo vzdělání v konzervatoři nebo úředně ověřená kopie dokladu jim postaveného na roveň,
- d) praxe listiny, z nichž je zřejmé, že žadatel činnost po požadovanou dobu prokazatelně vykonával.

### § 7

(1) Osvědčení o odborné způsobilosti vydává ministerstvo.

(2) Osvědčení o odborné způsobilosti obsahuje jméno, příjmení a datum narození osoby, která získala osvědčení o odborné způsobilosti, číslo osvědčení a datum jeho vydání.

### § 8

Odborně způsobilá osoba je povinna předložit poptávajícímu nebo zájemci na vyžádání osvědčení o odborné způsobilosti vydané ministerstvem, osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání, rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace nebo umožnit ověření vydání evropského profesního průkazu podle zákona upravujícího uznávání odborné kvalifikace. Do písmen

## § 9

### Seznam odborně způsobilých osob

(1) Seznam odborně způsobilých osob (dále jen „seznam“) je informačním systémem veřejné správy, jehož správcem je ministerstvo. Seznam je veřejně přístupný na internetových stránkách ministerstva.

(2) Seznam obsahuje jméno, popřípadě jména, příjmení, případný akademický titul a vědeckou hodnost, datum narození odborně způsobilé osoby a identifikaci dokladu, na jehož základě byl zápis do seznamu proveden.

(3) Ministerstvo do seznamu zapíše

- a) fyzickou osobu, které bylo vydáno osvědčení o odborné způsobilosti podle § 7,
- b) fyzickou osobu, která získala osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání,
- c) fyzickou osobu, které byla uznána odborná kvalifikace pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, pokud o zápis tato osoba požádá a doloží kopii rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace,
- d) fyzickou osobu, která je držitelem evropského profesního průkazu pro povolání realitní makléř, pokud o zápis tato osoba požádá a umožní ověření vydání tohoto průkazu.

## § 10

### Povinnosti realitního zprostředkovatele

(1) Všechny informace, které realitní zprostředkovatel uveřejní v souvislosti s realitním zprostředkováním nebo které od něj poptávající obdrží před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování, musí být uvedeny způsobem nevzbuzujícím pochybnost, srozumitelně i pro osobu průměrného rozumu a jsou-li uvedeny v písemné formě též čitelně bez zvláštních obtíží.

(2) Návrh smlouvy o realitním zprostředkování je realitní zprostředkovatel povinen předložit poptávajícímu v takovém předstihu před jejím uzavřením, aby poptávající měl možnost se s obsahem návrhu dostatečně seznámit.

(3) Ujedná-li si realitní zprostředkovatel se zájemcem, že jej bude v ujednaném rozsahu zastupovat, musí být plná moc udělena v písemné formě a uvedena na samostatné listině.

## § 11

### Povinné pojištění odpovědnosti

(1) Realitní zprostředkovatel musí být pojištěn pro případ vzniku povinnosti nahradit újmu způsobenou v souvislosti s výkonem realitního zprostředkování, 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.

(2) Pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 3 000 000 Kč na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně ve výši 6 000 000 Kč.

(3) Pojištění podle odstavce 1 může pojišťovna vypovědět podle ustanovení občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.

(4) Realitní zprostředkovatel je na vyžádání povinen předložit dozorovému orgánu kopii pojistné smlouvy.

## Smlouva o realitním zprostředkování

### § 12

(1) Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu. Realitní zprostředkovatel však nemá právo namítnout vůči zájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

(2) Uzavřená smlouva o realitním zprostředkování musí být v souladu s údaji, které byly zájemci sděleny před jejím uzavřením. Tyto údaje lze měnit, pokud si to strany výslovně ujednají, jinak platí jako obsah smlouvy údaj pro zájemce příznivější.

### § 13

(1) Smlouva o realitním zprostředkování musí obsahovat zejména

- a) jednoznačné označení předmětu hlavní smlouvy,
- b) kupní cenu nemovité věci nebo způsob jejího určení v případě zprostředkování uzavření hlavní smlouvy podle § 2 písm. a) bodu 1,
- c) výši nájemného či pachtovného nebo způsob jeho určení v případě zprostředkování uzavření hlavní smlouvy podle § 2 písm. a) bodu 2,
- d) cenu za převod nebo způsob jejího určení v případě zprostředkování uzavření hlavní smlouvy podle § 2 písm. a) bodu 3,
- e) v případě, že má být smlouva o realitním zprostředkování uzavírána s poptávajícím podle § 2 písm. g) bodu 1 až 3, informace o konkrétních závadách a omezeních vážnoucích na předmětu hlavní smlouvy, o nichž realitní zprostředkovatel ví či s ohledem na odbornou péči vědět má, přičemž u závad a omezení zapsaných k předmětu hlavní smlouvy ve veřejném seznamu nebo veřejném rejstříku postačí informace o existenci takových závad a omezení; tuto informační povinnost nelze splnit pouhým přiložením výpisu z veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku podle odstavce 2,
- f) v případě, že má být smlouva o realitním zprostředkování uzavírána s poptávajícím podle § 2 písm. g) bodu 4 a 5, informace o závadách a omezeních vážnoucích na předmětu hlavní smlouvy sdělených poptávajícím realitnímu zprostředkovateli, které nejsou patrné z výpisu z veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku,
- g) výši provize nebo způsob jejího určení a podmínky její splatnosti, je-li provize sjednána,
- h) informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení v případě, že tato byla sjednána ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a třetí osobou.

(2) Přílohou smlouvy o realitním zprostředkování musí být

- a) v případě, že je předmět hlavní smlouvy zapsán ve veřejném seznamu nebo ve veřejném rejstříku, výpis z veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku k takovému předmětu hlavní smlouvy,
- b) v případě, že družstevní byt není samostatně zapsán ve veřejném seznamu, výpis z veřejného seznamu, na kterém je zapsána stavba, v níž se takový družstevní byt nachází.

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

(4) Neuvede-li realitní zprostředkovatel ve smlouvě o realitním zprostředkování údaje podle odstavce 1 nebo 2, považuje se realitní zprostředkování podle této smlouvy

za bezúplatné, a to i v případě, že právo realitního zprostředkovatele na provizi bylo sjednáno, ledaže smluvní strany vadu dodatečně zhojí.

#### § 14

Není-li při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování dosud znám konkrétní předmět hlavní smlouvy, použije se na tuto smlouvu § 13 odst. 1 a 4 přiměřeně; § 13 odst. 2 až 3 se pro tuto smlouvu nepoužijí.

#### § 15

Veškerá ustanovení obsažená ve smlouvě o realitním zprostředkování musí být uvedena způsobem nevzbuzujícím pochybnost, srozumitelně i pro osobu průměrného rozumu a čitelně bez zvláštních obtíží. V opačném případě jsou taková ustanovení platná jen tehdy, nejsou-li na újmu zájemci.

#### § 16

(1) Obsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování ujednání nebo prohlášení zájemce o jeho seznámení s jinými listinami nebo dokumenty, které nejsou součástí smlouvy o realitním zprostředkování, je takové ujednání nebo prohlášení zájemce platné jen tehdy, byl-li zájemce realitním zprostředkovatelem s danou listinou nebo dokumentem před podpisem smlouvy o realitním zprostředkování prokazatelně seznámen.

(2) Je-li část smlouvy o realitním zprostředkování určena odkazem na obchodní podmínky, vztahuje se na ně § 15 obdobně.

#### § 17

(1) Ve smlouvě o realitním zprostředkování se zakazují ujednání, která

- a) ukládají zájemci povinnost uzavřít hlavní smlouvu s třetí osobou nebo smlouvu o uzavření budoucí hlavní smlouvy s třetí osobou,
- b) stanoví smluvní pokutu nebo jinou sankci pro případ, že by zájemce neuzavřel s třetí osobou hlavní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí hlavní smlouvy.

(2) Ke splnění nebo zajištění splnění povinnosti vyplývající ze smlouvy o realitním zprostředkování nelze použít směnku nebo šek.

#### § 18

##### **Doložka o výhradním realitním zprostředkování**

(1) Doložkou o výhradním realitním zprostředkování se rozumí ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem učiněné ohledně konkrétního předmětu hlavní smlouvy spočívající v omezení práva zájemce na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování na stejný předmět hlavní smlouvy s jiným realitním zprostředkovatelem, jakož i práva zájemce na uzavření hlavní smlouvy bez přičinění realitního zprostředkovatele.

(2) Doložku o výhradním realitním zprostředkování lze sjednat nejdříve při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. V opačném případě se k takové doložce nepřihlíží.

(3) Na doložku o výhradním realitním zprostředkování, která není obsažena ve smlouvě o realitním zprostředkování, se vztahují § 12, 15 a 16 obdobně.

(4) Doložku o výhradním realitním zprostředkování lze sjednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Tato doba může být takto opakovaně prodloužena, avšak její prodloužení nelze sjednat jako automatické. Prodloužení lze platně sjednat nejdříve 30 dnů před uplynutím sjednané doby; v opačném případě se k takovému prodloužení nepřihlíží.

(5) Je-li doložka o výhradním realitním zprostředkování sjednána u smlouvy o realitním zprostředkování podle § 14 nebo v souvislosti s takovou smlouvou, nemůže tato doložka nabýt účinnosti dříve, než budou dohodou smluvních stran po vyhledání konkrétního předmětu hlavní smlouvy doplněny do smlouvy o realitním zprostředkování náležitosti podle § 13 odst. 1 až 3.

## § 19 Výpověď

Zájemce je oprávněn kdykoliv vypovědět smlouvu o realitním zprostředkování sjednanou na dobu neurčitou. Jestliže nebyla výpovědní doba sjednána, činí výpovědní doba 1 měsíc. V případě sjednané výpovědní doby nesmí být tato delší než 1 měsíc. Za výpověď ze strany zájemce nesmí být požadována úplata. Do odstavců!

## Provize

### § 20

(1) Provize, byla-li ujednána, je splatná nejdříve dnem uzavření hlavní smlouvy. Byla-li hlavní smlouva uzavřena s odkládací podmínkou, je provize splatná až splněním podmínky.

(2) Splatnost provize lze sjednat odchýlně od odstavce 1 jen tehdy, jestliže je zájemce ve smlouvě o realitním zprostředkování jasně a srozumitelně poučen, že splatnost provize není v takovém případě vázána na uzavření hlavní smlouvy a že splatnost provize může nastat i před uzavřením hlavní smlouvy; i v takovém případě však může být splatnost provize vázána nejdříve na obstarání příležitosti zájemci k uzavření hlavní smlouvy.

(3) Je-li sjednána záloha na provizi, může činit taková záloha nebo souhrn záloh nejvýše polovinu sjednané provize.

(4) Právu realitního zprostředkovatele na provizi není na újmu, byla-li hlavní smlouva, k níž se realitní zprostředkování vztahovalo, uzavřena nebo splněna až po zániku smlouvy o realitním zprostředkování.

(5) Právo realitního zprostředkovatele na provizi podle odstavce 4 zaniká spolu se zánikem smlouvy o realitním zprostředkování, pokud v době účinnosti smlouvy nedošlo k uzavření hlavní smlouvy především z důvodů na straně realitního zprostředkovatele, zejména z důvodu jeho nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti.

### § 21

(1) Pokud realitní zprostředkovatel poskytne zájemci nebo poptávajícímu realitní zprostředkování, aniž by mezi ním a zájemcem nebo poptávajícím byla sjednána provize anebo alespoň způsob jejího určení, považuje se takové realitní zprostředkování za bezúplatné.

(2) V pochybnostech, zda provize nebo způsob jejího určení byl sjednán, považuje se provize nebo způsob jejího určení za nesjednaný.

### § 22

## Spojená smlouva

(1) Je-li smlouva o realitním zprostředkování součástí jiné smlouvy, jejíž smluvní stranou je i třetí osoba a kterou se zároveň zájemce zavazuje uzavřít nebo uzavírá s touto třetí osobou hlavní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí hlavní smlouvy, považuje se pro účely tohoto zákona tato jiná smlouva za spojenou smlouvu.

(2) Pokud ze spojené smlouvy není zřetelné a způsobem nevzbuzujícím pochybnost i pro osobu průměrného rozumu zřejmé, že obsahuje jak smlouvu o realitním zprostředkování, tak i hlavní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí hlavní smlouvy, považuje se takové realitní zprostředkování podle smlouvy o realitním zprostředkování, která je součástí spojené smlouvy, od samého počátku za bezúplatné, a to i v případě, že právo realitního zprostředkovatele na provizi bylo sjednáno; tím nejsou dotčena ostatní práva a povinnosti smluvních stran této spojené smlouvy.

### § 23

Realitní zprostředkovatel nemá vůči zájemci ani poptávajícímu nárok na úhradu nákladů ani jakéhokoli jiného plnění spojeného s realitním zprostředkováním, a to ani v případě, že bylo právo na takové náklady či plnění dříve sjednáno, a

- a) zanikla-li nebo byla-li zrušena smlouva o realitním zprostředkování z důvodu spočívajícího na straně realitního zprostředkovatele, nebo se její neplatnosti zájemce účinně dovolal,
- b) považuje-li se realitní zprostředkování podle tohoto zákona za bezúplatné.

### § 24

(1) Není-li v tomto zákoně stanoveno jinak, použijí se na smlouvu o realitním zprostředkování i závazky z ní vzniklé ustanovení o zprostředkování podle občanského zákoníku.

(2) Ustanovení § 2447 a 2454 občanského zákoníku se na smlouvu o realitním zprostředkování i závazky z ní vzniklé nepoužijí.

### § 25

Pokud realitní zprostředkovatel při poskytování realitního zprostředkování jedná jako nepřikázaný jednatel, nemá vůči osobě, v jejíž prospěch jako nepřikázaný jednatel jednal, právo na jakékoli plnění.

### § 26

Má-li být součástí zprostředkovávané záležitosti úschova peněžních prostředků nebo listin, není realitní zprostředkovatel oprávněn doporučovat poptávajícímu ani zájemci realizaci takové úschovy jinak než prostřednictvím banky, pobočky zahraniční banky, notáře či advokáta.

### § 27

(1) Vykonává-li realitní zprostředkovatel svou podnikatelskou činnost jako právnická osoba, jejím skutečným majitelem podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu nebo osobou, která její podnikání řídí, může být jen osoba bezúhonná podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.

*CELEX: 32015L0849*

(2) Za účelem doložení bezúhonnosti si obecní živnostenský úřad vyžádá podle zákona upravujícího Rejstřík trestů výpis z evidence Rejstříku trestů. Žádost o vydání výpisu z evidence Rejstříku trestů a výpis z evidence Rejstříku trestů se předávají v elektronické podobě, a to způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(3) Pro účely kontroly plnění podmínek pro podnikání realitního zprostředkovatele umožní Ministerstvo spravedlnosti živnostenskému úřadu dálkový přístup k údajům o skutečném



majiteli podle zákona upravujícího veřejné rejstříky právnických a fyzických osob. Za přístup živnostenského úřadu do evidence skutečných majitelů náhrada nákladů nepřísluší.

## § 28

Dozor nad dodržováním povinností stanovených v § 5 odst. 2 a 3, § 11 odst. 1 a 2 a § 27 odst. 1 vykonávají obecní živnostenské úřady.

## § 29

### **Přestupky**

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

- a) nezajistí výkon práce nebo činnosti odborně způsobilou osobou podle § 5 odst. 2,
- b) v rozporu s § 5 odst. 3 nevede nebo neuchovává po zákonem stanovenou dobu evidenci o osobách uvedených v § 5 odst. 1 nebo neuchovává po zákonem stanovenou dobu kopie dokladů prokazujících, že se jedná o odborně způsobilé osoby,
- c) neuzavře pojištění odpovědnosti podle § 11 odst. 1 nebo 2, nebo
- d) poruší povinnost podle § 27 odst. 1.

(2) Za přestupek podle odstavce 1

- a) písm. b) lze uložit pokutu do 50 000 Kč,
- b) písm. a) lze uložit pokutu do 100 000 Kč,
- c) písm. c) lze uložit pokutu do 1 000 000 Kč,
- d) písm. d) lze uložit pokutu do 1 000 000 Kč nebo zákaz činnosti.

(3) Přestupky projednává obecní živnostenský úřad.

## § 30

### **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. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

(2) Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit splnění požadavků stanovených v § 5 odst. 1 do 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Realitní zprostředkovatel, který poskytuje realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“, je povinen splnit podmínku podle § 11 odst. 1 a 2 nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(4) Zaměření magisterského studijního programu akreditovaného před 1. zářím 2016, pro který nebyla stanovena oblast vzdělávání požadovaná v § 4 odst. 1 písm. a), ministerstvo posoudí na základě žadatelem předložených dokladů.

## **ČÁST DRUHÁ**

### **Změna zákona o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky**

## § 31

V § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění zákona č. 60/1988 Sb., zákonného opatření Předsednictva České národní rady č. 305/1990 Sb., zákona č. 575/1990 Sb., zákona č. 474/1992 Sb., zákona č. 272/1996 Sb., zákona č. 256/2001 Sb., zákona č. 47/2002 Sb. a zákona č. 186/2006 Sb., se za slova „rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor“ vkládají slova „, realitního trhu“.

## ČÁST TŘETÍ

### Změna živnostenského zákona

#### § 32

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. 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. a zákona č. 229/2016 Sb., se mění takto:

1. V příloze č. 2 VÁZANÉ ŽIVNOSTI v prvním sloupci se pod předmět podnikání „Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence“ vkládá nový předmět podnikání „Realitní zprostředkování<sup>\*)</sup>“.
2. V příloze č. 2 VÁZANÉ ŽIVNOSTI ve druhém sloupci v řádku k předmětu podnikání „Realitní zprostředkování“ text zní:  
„a) osvědčení vydané Ministerstvem pro místní rozvoj podle jiného právního předpisu<sup>\*\*)</sup>,  
nebo  
b) osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání<sup>\*\*\*)</sup>.“
3. V příloze č. 2 VÁZANÉ ŽIVNOSTI ve třetím sloupci v řádku k předmětu podnikání „Realitní zprostředkování“ text zní:  
„\*) zákon č. xx/xxxx Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování).  
\*\*) § 7 zákona č. xx/xxxx Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování).  
\*\*\*) Zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů.“
4. V příloze č. 4 ŽIVNOST VOLNÁ obor činnosti č. 58 zní:  
„58. Obchod s nemovitostmi, správa a údržba nemovitostí“.

### § 33

#### Přechodné ustanovení

Podnikatel, který ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona poskytoval realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, může v této činnosti pokračovat po dobu 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Pokud osoba uvedená ve větě první hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat po uplynutí doby uvedené ve větě první, je povinna před uplynutím této doby ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování uvedené živnosti. Marným uplynutím této doby zaniká oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ÚČINNOST

#### § 34

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem pátého kalendářního měsíce po dni jeho vyhlášení, s výjimkou ustanovení § 27 odst. 3, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2018.