

Vypořádání zásadních připomínek k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)

Poř. č.	Připomínkové místo	K části materiálu	Text připomínky	Vypořádání
1.	Ministerstvo spravedlnosti	Obecné připomínky Ke smlouvě o realitním zprostředkování	<p>Předložený návrh zákona nově zavádí do českého právního řádu smlouvu o realitním zprostředkování, jež má být ve vztahu speciality k smlouvě o zprostředkování, upravené v § 2445 a násl. občanského zákoníku. Konstatujeme, že předkladatel nikterak neodůvodnil potřebnost zavedení nového smluvního typu, podrobněji neosvětlil jeho vztah ke smlouvě o zprostředkování uzavírané podle občanského zákoníku, ani neodůvodnil důvodnost zařazení právní úpravy smlouvy o realitním zprostředkování mimo občanský zákoník. Přitom platí, že spotřebitelské právo je soustředěno v občanském zákoníku, který za účelem ochrany spotřebitele stanoví i zvláštní pravidla v rámci smluvních typů (viz např. prodej zboží v obchodě). Obecně by proto měla být smlouva o realitním zprostředkování upravena v občanském zákoníku, popřípadě v nové komplexní normě ochrany spotřebitele (spotřebitelský kodex). Právě uvedené skutečnosti přitom působí nejasnosti v interpretaci v návrhu obsažených ustanovení, na něž v podrobnostech upozorňujeme v části věnované připomínkám k jednotlivým ustanovením.</p> <p>Konečně, za ujasněný nepovažujeme ani rozsah ustanovení občanského zákoníku, jež by se měla subsidiárně v případě smlouvy o realitním zprostředkování aplikovat, když zákon s neodůvodněnými odchylkami přejímá některá všeobecná ustanovení o závazcích, obsažená v občanském zákoníku.</p> <p>S ohledem na právě uvedené skutečnosti požadujeme zvážit nezbytnost a vhodnost navrženého smluvního typu, jakož i jeho systematické začlenění v rámci právního řádu.</p>	<p>Vysvětleno</p> <p>Důvodová zpráva bude doplněna o odůvodnění, proč je smlouva o realitním zprostředkování zařazena ve vztahu speciality ke smlouvě o zprostředkování, upravené v § 2445 a násl. občanského zákoníku. Dále bude ujasněn rozsah ustanovení občanského zákoníku, která se použijí subsidiárně.</p>
2.	Ministerstvo spravedlnosti	Obecné připomínky K osobní působnosti zákona	<p>Lze mít za to, že cílem návrhu je výhradně ochrana spotřebitele. Je však řešit otázku, proč má být v rámci smlouvy o zprostředkování realitní činnosti chráněn pouze spotřebitel. V této souvislosti též konstatujeme, že zákon částečně upravuje právní vztahy vznikající mezi realitním zprostředkovatelem a spotřebitelem, tj. ve smyslu v návrhu zákona užitých definic mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, popřípadě poptávajícím, částečně právní vztahy mezi realitním zprostředkovatelem a jakýmkoliv subjektem, s nímž realitní zprostředkovatel jedná při výkonu své podnikatelské činnosti. Některá ustanovení (např. návrh § 10) totiž regulují toliko realitního zprostředkovatele bez vazby na případnou smlouvu či osobu zájemce (poptávajícího). Vzniká tak komplikovaný a nepřehledný systém, kterým se přesahuje účel ochrany spotřebitele. Z předloženého materiálu není patrné, jaká kritéria zakládají rozdíly v osobní působnosti. Požadujeme proto blíže zdůvodnit existenci, potřebnost a vhodnost uvedených rozdílů.</p>	<p>Akceptováno v jiném znění</p> <p>Osobní působnost zákona bude upravena dle připomínky MPO, kdy zájemce nebude definován čistě jako spotřebitel, ale bude se jednat o jakoukoliv osobu. Působnost zákona se tak rozšíří i na další subjekty.</p>

3.	Ministerstvo spravedlnosti	<p>Obecné připomínky</p> <p>K terminologickému souladu s občanským zákoníkem</p>	<p>Předložený návrh zákona v mnoha ustanoveních svou dikcí volně sleduje dikci obdobných ustanovení obsažených v občanském zákoníku. Konstatujeme však, že v některých ustanoveních se návrh neodůvodněně od dikce užívané občanským zákoníkem odchyluje ať již co do struktury, či co do užití terminologie. Tento jev považujeme za nežádoucí s ohledem na možné interpretační a aplikační obtíže, jež jím mohou být vyvolány, když z řady ustanovení není zcela patrné, zda skutečně sledují instituty užívané občanským zákoníkem, tj. jsou vůči občanskému zákonu ve vztahu speciality, či zda se jedná o úpravu, na níž mají být instituty občanského zákoníku aplikovány na základě § 9 odst. 2 občanského zákoníku (viz připomínka č. 1).</p> <p>Pro předejití případným aplikačním obtížím a s výhradou požadavků učiněných v připomínkách č. 1 a 2 proto požadujeme revizi celého návrhu zákona, jejímž cílem bude přizpůsobení dikce jednotlivých ustanovení návrhu dikci obdobných ustanovení občanského zákoníku, přičemž upozorňujeme na potřebnost této revize především v případě následujících ustanovení: § 2 písm. b) a d); § 9 odst. 1; § 10 odst. 1; § 11 odst. 2; § 12; § 14; § 19 odst. 1 a 3; § 24.</p>	<p>Vysvětleno. Částečně akceptováno.</p> <p>§ 10 odst. 1 bude vypuštěn.</p> <p>§ 2 písm. b) bude přeformulován dle připomínky MPO: „... osoba, která podniká v realitním zprostředkování“.</p> <p>§ 2 písm. d), § 9 odst. 1, § 11 odst. 2, § 12, § 14, § 19 odst. 1 a 3, § 24 – vysvětleno. Ustanovení budou zachována.</p>
4.	Ministerstvo financí	<p>Obecně</p>	<p>Požadujeme, aby byl návrh zákona rozdělen na návrh zákona o realitním zprostředkování a návrh zákona, kterým se v souvislosti s přijetím zákona o realitním zprostředkování mění zákon o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky a zákon o živnostenském podnikání, a tyto návrhy byly souběžně předloženy vládě.</p> <p>Připomínáme nejenom čl. 28 odst. 5 Legislativních pravidel vlády, kdy „primární“ zákon a doprovodné novely mohou tvořit jeden celek jen zcela výjimečně, ale i to, že je škoda zatížit novou právní úpravu dvěma, byť svým rozsahem drobnými doprovodnými novelami, což zbytečně komplikuje systematiku návrhu.</p> <p>Dále poukazujeme na Plán legislativních prací vlády na rok 2016, kde je návrh zákona o realitním zprostředkování prezentován jako úkol Ministerstva pro místní rozvoj) samostatně - viz položka č. 7 na str. 14 rezortního členění Plánu. V této souvislosti připomínáme též pokyn pana ministra Dienstbiera daný resortům na podzim loňského roku v souvislosti s přípravou Plánu legislativních prací vlády na rok 2016, který výslovně poukazoval na čl. 28 odst. 5 Legislativních pravidel vlády a jeho výjimečné použití.</p> <p>Níže uvedený požadavek ohledně systematiky návrhu jako celku i náměty na dílčí úpravu systematiky některých paragrafů vycházejí z této naší připomínky.</p>	<p>Připomínka byla ze strany MF v rámci vypořádání překvalifikována jako doporučující.</p>
5.	Hospodářská komora České republiky	<p>Obecná zásadní připomínka</p>	<p>Hospodářská komora ČR (dále jen „HK ČR“) upozorňuje, že předkladatel návrhu zákona veden primárně snahou ochránit spotřebitele, opomněl zakotvit jakákoliv práva realitního zprostředkovatele ve vztahu k poptávajícím jako „objednateli služby“ či povinnosti a odpovědnosti poptávajícího (součinnost, pravdivost informací atp.) a předem tak znevýhodňuje a diskriminuje realitního zprostředkovatele ve smluvním vztahu.</p>	<p>Vysvětleno</p>

6.	Svaz měst a obcí ČR	Obecné	<p>Nová právní úprava přinese zvýšené administrativní a tím i finanční náklady pro obecní živnostenské úřady (dále jen „ŽU“) spojené jednak s ohlášením nové vázané živnosti u podnikatelů, ale i se zajišťováním dozoru nad dodržováním zákona a projednáváním přestupků v prvním stupni. Vzhledem k tomu, že se jedná o rozšíření povinností vyvolávající zvýšenou administrativní zátěž a tím i zvýšené finanční náklady obcí a pro podnikatele je zcela bezplatné, mělo by být rozšíření této agendy zohledněno v příspěvku na výkon státní správy.</p>	<p style="text-align: center;">Neakceptováno</p> <p>Navržená koncepce vychází z vládou schváleného návrhu věcného záměru zákona, který předpokládá kontrolní činnost ze strany živnostenských úřadů. Realitní zprostředkovatelé budou i nadále provozovat svou činnost na základě živnostenského oprávnění, tudíž bude stále probíhat standardní kontrola dodržování povinností stanovených živnostenským zákonem. Nad rámec této kontroly bude kontrolováno i dodržování povinností vyplývajících ze zákona o realitním zprostředkování, avšak tato kontrola bude přicházet v úvahu pouze u kontroly povinného pojištění, a zda realitní zprostředkovatel zajistil výkon práce odborně způsobilou osobou. Tyto dvě nové kompetence tedy nepovažujeme za přílišné zvýšení administrativní zátěže a s tím spojené zvýšení nákladů obcí, navíc tyto náklady budou kompenzovány příjmy z pokut.</p>
7.	Jihomoravský kraj	Obecné K pojmu „osoba průměrného rozumu“	<p>Další zásadní připomínku v textu navrhovaného zákona spatřujeme v pojmu „osoba průměrného rozumu“, který se nachází v návrhu tohoto zákona hned na několika místech, a to v § 9 odst. 4, § 14, § 19 odst. 2 a § 21 odst. 2. Podle našeho mínění by měl zákonodárce tento termín sjednotit s § 4 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kde se doslova uvádí: „Má se za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat“ a nahradit pojem „osoba průměrného rozumu“ např. pojmem „rozum průměrného člověka“ i v textu tohoto návrhu zákona, aby v budoucnu nevznikaly důvodné pochybnosti, co se pod tímto pojmem skrývá.</p>	<p style="text-align: center;">Neakceptováno</p> <p>Text odpovídá znění občanského zákoníku. V § 4 odst. 1 je obecná definice. V konkrétních ustanoveních např. týkajících se adhezních smluv je již použit pojem „osoba průměrného rozumu“ viz např. § 1800 odst. 1.</p>

8.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 2	<p>Z vymezení pojmů není zcela zřejmé, zda se navržená právní úprava vztahuje pouze na realitní zprostředkování pro spotřebitele. Podle písm. a) § 2 je realitním zprostředkováním činnost nebo soubor činností, jejichž účelem je zprostředkovat jiným osobám uzavření „hlavní smlouvy“, zatímco písm. d) § 2 upravuje smlouvu o realitním zprostředkování jako smlouvu uzavřenou mezi zájemcem a realitním zprostředkovatelem, přičemž podle písm. e) § 2 je zájemcem spotřebitel. Úprava v písm. a) § 2 nasvědčuje tomu, že realitním zprostředkováním je zprostředkování činnosti pro jiné osoby, tedy jak pro osoby fyzické, tak i právnické. Následující ustanovení však již omezují okruh osob, se kterými je uzavírána smlouva o zprostředkování v podstatě na spotřebitele. Spotřebitel pro účely zákona není definován. Je tedy možno se domnívat, že předkladatel má na mysli spotřebitele ve smyslu § 419 občanského zákoníku, podle kterého spotřebitelem je každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná (případně ve smyslu § 2 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele). Jsme toho názoru, že s ohledem na charakter realitního zprostředkování není vhodné omezovat ochranu zájemců o realitní zprostředkování na spotřebitele, a část realitního trhu, kdy zájemcem o zprostředkování je právnická osoba, nebo fyzická osoba, která jedná v rámci své podnikatelské činnosti ponechat bez regulace. Navrhujeme proto v § 2 písm. e) a písm. g) slovo „spotřebitel“ nahradit slovem „osoba“ a v písm. g) slova „spotřebitel, který“ nahradit slovy „osoba, která“. Pokud však předkladatel trvá na tom, že hodlá úpravou realitního zprostředkování chránit výhradně zájemce o realitní zprostředkování, kterým je spotřebitel, požadujeme vymezit definici spotřebitele, pro účely tohoto zákona minimálně odkazem na občanský zákoník a v § 2 písm. a) slova „jiným osobám“ nahradit slovem „spotřebiteli“. Z uvedeného pak bude zřejmé, že veřejnoprávní regulaci jak zákona o realitním zprostředkování, tak živnostenského zákona podléhá pouze realitní zprostředkovatelská činnost pro zájemce, resp. poptávajícího, který je spotřebitelem.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Návrh bude upraven dle připomínky. Text „spotřebitel“ bude v § 2 písm. e) a g) vypuštěn.</p>
----	---------------------------------------	-----	---	---

9.	Notářská komora České republiky	§ 2	<p>V § 2 navrhujeme stávající text označit jako odstavec 1 a doplnit odstavec 2, který včetně poznámky pod čarou č. 3 zní:</p> <p>„(2) Pro účely tohoto zákona se realitním zprostředkováním nerozumí</p> <p>a) poskytování právní služby³⁾,</p> <p>b) přebírání peněz za účelem zajištění plnění ze zprostředkované hlavní smlouvy.</p> <p>³⁾ § 1 odst. 2 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů.“.</p> <p>Poznámka pod čarou č. 3 se nově označuje jako poznámka pod čarou č. 4</p> <p><u>Důvody:</u> Ve smyslu § 2 zákona o advokacii by sice realitní zprostředkovatel mohl poskytovat právní službu, jen pokud by navrhovaný zákon nebo jiný zákon tuto možnost stanovil. Na druhou stranu vzhledem k tomu, že v současné praxi je soustavně realitními zprostředkovateli ustanovení zákona o advokacii porušováno, nic nebrání tomu, aby zákon o realitním zprostředkování výslovně stanovil, že v souvislosti s výkonem realitního zprostředkování poskytovat právní služby nelze.</p> <p>Záměrem návrhu zákona je zřejmě mimo jiné, omezit (zamezit?) realitnímu zprostředkovateli přebírání peněz od třetích osob do své úschovy k jejich vyplacení jeho klientovi jako kupní ceny či jiné úplaty dohodnuté ve smlouvě, která se zprostředkovává. Naznačuje to ustanovení § 25. Tento záměr však návrh zákona nerealizuje. S ohledem na nejednoznačnou definici toho, co je předmětem realitního zprostředkování (vazba na § 25), není zřejmé, zda na peníze přijaté do úschovy, se vztahuje povinné pojištění.</p> <p>Je třeba konstatovat, že v našem právním řádu se neuvádí, komu je dovoleno převzít peníze k zajištění plnění (třeba i budoucího), tedy kdo může uzavírat nepojmenované smlouvy o této činnosti (nejedná se o smlouvy o správě peněz nebo o úschově nebo o jistotě ve smyslu občanského zákoníku, ale o smlouvy, které jsou určitými modifikacemi těchto typů smluv). Právní úprava pouze u určitých osob tuto činnost předpokládá, a proto ji reguluje (notářské úschovy v notářském řádu, svěřenské smlouvy v zákonu o advokacii, popřípadě úprava jistotních účtů v případě bank). Z toho vyplývá, že smluvní převzetí peněz za shora uvedeným účelem je dovoleno obecně každému (pravidla budou dohodnuta ve smlouvě). Je-li však obecný zájem a společenská poptávka ohledně toho, aby tato činnost probíhala podle předepsaných pravidel a aby byly chráněny zúčastněné osoby nebo i osoby další, popřípadě aby bylo zamezeno trestné činnosti (zpronevěra přijatých peněz), je třeba:</p> <p>a) buď taxativně vymežit, které osoby tuto činnost mohou vykonávat a nastavit její základní pravidla,</p> <p>b) nebo alespoň stanovit, že v určitých případech ji vykonávat nelze z důvodu neslučitelnosti s činností, kterou příslušná osoba vykonává.</p> <p>Je zřejmé, že v našem právním prostředí je realizovatelná pouze varianta uvedená pod písmenem b). Jestliže tedy je záměrem, aby realitní zprostředkovatel tuto činnost (přebírání peněz od třetích osob do své úschovy) vykonávat nemohl, je třeba v zákoně výslovně uvést, buď že činnost realitního zprostředkovatele je neslučitelná s možností přebírání peněz za účelem zajištění předpokládaného plnění podle zprostředkované smlouvy, nebo že v souvislosti s realitním zprostředkováním realitní zprostředkovatel nesmí přebírat peníze od třetích osob za účelem zajištění předpokládaného plnění podle zprostředkované smlouvy.</p>	<p>Vysvětleno – akceptováno</p> <p>Úprava bude vložena do § 3, který bude obsahovat negativní vymezení realitního zprostředkování.</p> <p>§ 3</p> <p>Pro účely tohoto zákona se realitním zprostředkováním nerozumí</p> <p>a) poskytování právní služby, k jejímuž poskytnutí jsou oprávněny osoby podle zákona o advokacii,</p> <p>b) převzetí peněz za účelem zajištění plnění ze zprostředkované hlavní smlouvy.</p> <p>Původní znění § 3 bude obsaženo v § 3 písm. c) po vypořádání připomínky MPO.</p>
----	---------------------------------	-----	--	---

			<p>Pro tento záměr svědčí následující důvody.</p> <p>Základní podmínkou toho, aby mohla určitá osoba převzít peníze k zajištění dluhu je, aby tato osoba byla nestranná, aby nebyla hmotně nebo jinak zainteresována na tom, zda dojde k obchodu či nikoli. Tuto podmínku nemůže splnit realitní zprostředkovatel mající hájit zájem svého klienta, kterým je v naprosté většině prodávající, který má zájem především na tom, aby prodal za co nejvyšší kupní cenu, oproti zájmu kupujícího koupit za cenu co nejnižší. To však platí též v případě, měl-li by být klientem kupující. Jestliže by měli být klienty realitního zprostředkovatele oba, zájmy obou hájit nemůže, neboť jsou z podstaty v rozporu. Navíc je třeba dodat, že realitní zprostředkovatel má vždy vlastní hmotný zájem (provize), aby k realizaci obchodu došlo.</p> <p>Z výše uvedeného je zřejmé, že k dosažení tohoto cíle je ustanovení § 25 nedostatečné. To jen předpokládá, že realitní zprostředkovatel zajištění peněz provádět nebude, ale nijak mu to ve smyslu shora uvedeného nezakazuje. Není zřejmé, co se míní předpokladem, že je „úschova“ součástí zprostředkované záležitosti. Lze snad ujednat zajištění úschovy ve smlouvě o zprostředkování „hlavní“ smlouvy? Je toto „zajištění úschovy“ činností tvořící realitní zprostředkování ve smyslu § 2? Navíc porušení této snad povinnosti není nijak sankcionováno.</p>	
10.	Česká národní banka	§ 2 písm. a)	<p>Požadujeme doplnit předmět regulace též o převody družstevního podílu, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního nebytového prostoru, resp. právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru.</p> <p>Odůvodnění: Vycházíme z předpokladu, že pro účely návrhu zákona o realitním zprostředkování pojem „převod družstevního podílu, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu či právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu“ uvedený v § 2 písm. a) bodu 3 nesubsumuje rovněž právo nájmu družstevního nebytového prostoru, resp. právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru (viz § 729 zákona o obchodních korporacích). Vynecháním těchto práv, která se rovněž mohou pojít s družstevním podílem, by však nemohlo být efektivně dosaženo účelu navrhovaného zákona při realitním zprostředkování uzavření smlouvy ve vztahu k takovým „realitám“, jejichž nájem může být též spojen s družstevním podílem (např. garáže či sklepy). V jiných případech (mimo družstva) se přitom se zprostředkováním nebytových prostor vůči spotřebitelům počítá.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Bude doplněno.</p>
11.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 2 písm. b)	<p>Ze znění ustanovení je zřejmé, že realitním zprostředkovatelem je osoba, která má pro svoji činnost živnostenské oprávnění („která je v rámci svého podnikání oprávněna¹) poskytovat realitní zprostředkování“- poznámka pod čarou odkazuje na přílohu č. 2 živnostenského zákona). Nicméně z důvodové zprávy vyplývá, že předkladatel hodlá povinnosti stanovené zákonem o realitním zprostředkování vztáhnout i na osoby, které případně v dané činnosti podnikají neoprávněně. Pokud tomu tak má být, je nutné znění ustanovení přeformulovat např. na znění „... osoba, která podniká v realitním zprostředkování“.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Definice realitního zprostředkovatele bude upravena dle návrhu v připomínce: „... osoba, která podniká v realitním zprostředkování“.</p>

12.	Ministerstvo spravedlnosti	§ 2 písm. b)	<p>Podle důvodové zprávy by se měla práva a povinnosti podle návrhu zákona vztahovat „na všechny osoby, které naplňují zákonné podmínky pro výkon této činnosti bez ohledu na to, zda mají příslušné nebo jakékoli jiné podnikatelské oprávnění“. Existence podnikatelského oprávnění by pak měla mít vliv pouze na delikttní odpovědnost osoby za neoprávněné podnikání, nikoli však na posouzení, „zda daná osoba má či nemá jednat podle tohoto zákona“.</p> <p>Upozorňujeme, že v rozporu s předestřenou argumentací se podle shora uvedeného ustanovení pro účely navrženého zákona realitním zprostředkovatelem rozumí osoba, „která je v rámci svého podnikání oprávněna poskytovat realitní zprostředkování“, tj. tato osoba je pro účely celého zákona definována za využití formálního kritéria, existence živnostenského oprávnění, a nikoliv za pomoci materiálních znaků ve smyslu § 420 odst. 1 občanského zákoníku.</p> <p>Požadujeme odstranění shora uvedeného rozporu, tj. přeformulování definice realitního zprostředkovatele.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Definice realitního zprostředkovatele bude přeformulována dle připomínky MPO, kdy za realitního zprostředkovatele bude považována „osoba, která podniká v realitním zprostředkování“ bez využití formálního kritéria spočívajícího v existenci živnostenského oprávnění.</p>
13.	Ministerstvo školy, mládeže a tělovýchovy	§ 2 písm. c)	<p>Požadujeme doplnit, aby za odborně způsobilou osobu byla považována i osoba, které byla uznána odborná kvalifikace dle zákona 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a některých příslušníků jiných států a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů, nebo které byl vydán evropský profesní průkaz dle § 24a téhož zákona. Dle § 29 odst. 1 zákona o uznávání odborné kvalifikace je uznávacím orgánem Ministerstvo pro místní rozvoj, které ověřuje splnění podmínek pro výkon této činnosti a do jehož působnosti zprostředkovatelská činnost spadá, nikoli Ministerstvo průmyslu a obchodu, jak uvádí důvodová zpráva. Považujeme proto za zbytečné, aby Ministerstvo pro místní rozvoj vydávalo osobám, které získaly kvalifikaci v jiném státě EU, ještě osvědčení. Na základě kladného rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace bude žadatel zapsán do seznamu odborně způsobilých osob. Návrh zákona rovněž nijak nezpracovává institut evropského profesního průkazu, který je pro profesi realitní makléř vydáván. Navrhujeme upravit znění ustanovení např. takto: „c) odborně způsobilou osobou fyzická osoba, které bylo Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) vydáno osvědčení o odborné způsobilosti podle tohoto zákona, nebo která získala osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání nebo jí byla uznána odborná kvalifikace nebo vydán evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř dle zákona o uznávání odborné kvalifikace.“</p> <p>V případě zpracování výše uvedené připomínky pak dále navrhujeme vypuštění § 5 odst. 2 písm. d).</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Uznání odborné kvalifikace dle zákona o uznávání odborné kvalifikace a evropský profesní průkaz dle téhož předpisu budou akceptovány pro prokázání splnění odborné kvalifikace dle navrhovaného zákona. § 5 odst. 2 písm. d) bude z návrhu vypuštěn a tyto doklady budou zařazeny přímo do přílohy č. 2 živnostenského zákona. MMR pak bude tyto subjekty zapisovat do seznamu odborně způsobilých osob na základě jejich žádosti.</p>

14.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 2 písm. c), § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9 a k části třetí Změna živnostenského zákona	<p>Nesouhlasíme s ustanoveními upravujícími posuzování a prokazování odborné způsobilosti osobami, které provádějí realitní zprostředkování. Právní úprava je komplikovaná, nadměrně zatěžující podnikatele i osoby, které pro ně realitní činnost vykonávají. Zároveň zbytečně zatěžuje i veřejnou správu. Stanovení požadavků na odbornou způsobilost a na její posuzování, vydávání osvědčení o tom a vedení seznamu osob, které jsou odborně způsobilé, považujeme za přiměřenou úpravu pouze v případě, že tato činnost již nebude zařazována do režimu živností vázaných, u nichž je odborná způsobilost stanovena v živnostenském zákoně. S úpravu odborné způsobilosti danou zákonem o realitním zprostředkování a jejím posuzováním Ministerstvem pro místní rozvoj, lze souhlasit jen v případě, že z návrhu bude vypuštěna část třetí - tedy Změna živnostenského zákona. Pokud předkladatel trvá na tom, že je nezbytné novelizovat živnostenský zákon a zařadit do vázaných živností realitní zprostředkování, požadujeme ust. § 2 písm. c), § 4, § 5, § 6, § 7 a § 8 z návrhu vypustit a odbornou způsobilost upravit přímo v živnostenském zákoně, a to v příloze č. 2 pro vstup do podnikání a v příloze č. 5 pro osoby, jimiž je podnikatel povinen zajistit výkon předmětné činnosti (v návaznosti na § 7 odst. 6 živnostenského zákona). Za splnění odborné způsobilosti osobami, které pro podnikatele předmětnou činnost vykonávají, odpovídá podnikatel, kontrolu provádějí živnostenské úřady. Právní úprava navržená předkladatelem, jak již bylo shora uvedeno, zatěžuje jak státní správu, tak podnikatele zbytečně duplicitními administrativními úkony. Její zavedení by znamenalo, že podnikatel v realitní činnosti splňující odbornou způsobilost podle § 4 odst. 1 písm. a) až d) návrhu, který vzdělání získal v České republice, musí doklady o své odborné způsobilosti doložit Ministerstvu pro místní rozvoj. To je posoudit a vydá mu osvědčení. Toto osvědčení pak podnikatel doloží jako doklad odborné způsobilosti živnostenskému úřadu při ohlášení živnosti, přičemž živnostenský úřad by jeho odbornou způsobilost na základě předložených dokladů mohl posoudit přímo, stejně jako u jiných vázaných živností. Ještě komplikovanější je předkladatelem navrhovaná úprava u osob, které svoji odbornou způsobilost získaly v jiném členském státě EU, než je Česká republika. Podle navržené úpravy těmto osobám musí být uznána odborná kvalifikace, přičemž uznávacím orgánem pro živnosti je podle § 29 odst. 1 zákona č. 18/2004 Sb. Ministerstvo průmyslu a obchodu. Po uznání těchto dokladů Ministerstvem průmyslu a obchodu musí tyto osoby rozhodnutí o uznání předložit Ministerstvu pro místní rozvoj a požádat je o osvědčení (§ 5 odst. 1 a § 6 návrhu). Zde upozorňujeme, že v § 5 by mělo být uvedeno, u koho se žádost o osvědčení podává. Následně musí tyto osoby uvedené osvědčení předložit obecnímu živnostenskému úřadu pro vydání živnostenského oprávnění pro živnost vázanou – případně mohou tomuto živnostenskému úřadu předložit rozhodnutí o uznání své odborné kvalifikace Ministerstvem průmyslu a obchodu (viz konkurenční ustanovení § 24 odst. 2 živnostenského zákona). Nicméně bez získání osvědčení Ministerstva pro místní rozvoj nemohou odborně způsobilé osoby být zapsány v seznamu odborně způsobilých osob (§ 8 návrhu). Jedinou nevýhodou úpravy odborné způsobilosti v živnostenském zákoně by byla skutečnost, že veřejnost by neměla přehled o odborné způsobilosti osob, které s nimi při realitním zprostředkování jménem podnikatele, se kterým uzavírají smlouvu o zprostředkování, jednají. To však není podle našeho názoru důvodem k zavádění takovéto duplicitní regulace. Nicméně právě z důvodu možnosti spotřebitele, přesvědčit se ve veřejném seznamu o odborné způsobilosti osoby, se kterou jedná, je Ministerstvo průmyslu a obchodu toho názoru, že vhodnější je ponechat přiměřenou regulaci odborné způsobilosti pouze v zákoně o realitním zprostředkování a v živnostenském zákoně žádnou novou regulaci nezavádět.</p>	<p style="text-align: center;">ROZPOR</p> <p style="text-align: center;">Částečně akceptováno</p> <p>Navržené řešení je v rozporu se schváleným věcným záměrem zákona o realitním zprostředkování. Navrženou koncepci vláda schválila a předkladatel jí musí respektovat.</p> <p>Variantu, která počítala s ponecháním realitního zprostředkování v rámci živnosti volné a nastavením podmínek odborné způsobilosti v zákoně o realitním zprostředkování, již dříve odmítla LRV.</p> <p>Zákon cílí zejména na ochranu zájemce, který bude mít díky existenci seznamu odborně způsobilých osob, možnost si ověřit, zda osoba, se kterou jedná, je odborně způsobilá. Úprava odborné způsobilosti pouze v živnostenském zákoně takovou kontrolu neumožňuje, čímž by nebyl naplněn jeden z hlavních cílů zákona.</p> <p>§ 6 bude doplněn a bude uvedeno, u koho se žádost o osvědčení podává - MMR.</p>
-----	--	---	---	--

15.	Ministerstvo spravedlnosti	§ 2 písm. e) a g)	<p>Zavedení odlišných pojmů „zájemce“ a „poptávající“ považujeme za nadbytečné a do jisté míry i za matoucí. Pojem „poptávající“ se v normativním textu vždy vyskytuje ve spojení s výrazem „před uzavřením smlouvy“, resp. „před jejím [smlouvy] uzavřením“, tj. z textu je zřejmé, že poptávajícím rozumí „zájemce“ v procesu negociace smlouvy o realitním zprostředkování. Dále upozorňujeme, že lze zvolenou definici pojmu „poptávající“ dále považovat za nevhodnou ze dvou důvodů. Za prvé, je možné očekávat různé interpretace pojmu „projevit zájem“. Za druhé, je zřejmé, že práva poptávajícího by měla příslušet každému spotřebiteli, jenž se bude nacházet v návrhem zákona předvídaných situacích. V písm. g) obsažený deklaratorní výčet tudíž považujeme za zavádějící.</p> <p>S ohledem na shora uvedenou argumentaci požadujeme bez náhrady vypustit v § 2 písm. g), ve smyslu obecné připomínky přepracovat dikci § 2 písm. e) a v textu návrhu zákona nahradit slovo „poptávající“ slovem „zájemce“.</p>	Připomínka byla ze strany MSP v rámci vypořádání překvalifikována jako doporučující.
16.	Jihomoravský kraj	§ 3	<p>Vzhledem k systematice předmětného zákona považujeme za nadbytečný § 3 návrhu zákona, jehož ustanovení zní takto: „<i>Tento zákon se nevztahuje na poskytování reklamních či inzertních služeb umožňujících zveřejnění nabídky či poptávky na uzavření hlavní smlouvy, ledaže ohledně takové nabídky či poptávky vystupuje poskytovatel reklamní či inzertní služby jako poskytovatel realitního zprostředkování.</i>“</p> <p>Podle našeho názoru by neměl navrhovaný zákon negativně vymezovat v jednotlivostech konkrétní případy, na které se nevztahuje. Považujeme za naprosto dostatečné pozitivní vymezení předmětu úpravy v § 1 navrhovaného zákona. V opačném případě by pak mohl zákon ad absurdum obsahovat i celou řadu dalších případů, na které se nevztahuje, což by jej podle našeho názoru činilo nesystémovým.</p>	<p>NEAKCEPTOVÁNO</p> <p>U řady činností, které s realitními obchody souvisejí, existují speciální právní předpisy upravující tyto činnosti (např. právní služby, oceňování, daňové poradenství apod.), zde není zcela na místě je negativně vymezovat. V případě inzerce je však situace odlišná (nelze pouze aplikovat zákon o regulaci reklamy), pokud by nebyla tato činnost negativně vymezena pak by se při extenzivním výkladu všechny internetové realitní portály ocitly v pozici realitního zprostředkovatele i přesto, že se s klientem nedostanou vůbec do přímého kontaktu a pouze zprostředkovávají inzerci (avšak tuto činnost lze považovat za naplňující účel realitního zprostředkování). Do podobné situace by se mohli dostat např. i supermarkety, kde je umístěna inzertní vývěska. Chtít po těchto subjekt odbornou způsobilost, pojištění a splnění dalších podmínek stanovených zákone je dle názoru předkladatele nežádoucí a zbytečně administrativně zatěžující.</p>

17.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 3 a § 10 odst. 1	<p>Ustanovení požadujeme vypustit. Úprava reklamních a inzertních služeb a informací uvedených v nabídce obsažená v těchto ustanoveních je nejasná a není dostatečně zřejmý vztah navržené úpravy k zákonu o regulaci reklamy (v návrhu reklama a inzerce) a k zákonu o ochraně spotřebitele (nabídka). Navíc není v zákoně upraven správní postih za nedodržení ustanovení § 9 odst. 4. Reklama i nabídka, kterou předkladatel hodlá cit. ust. regulovat, je již v souladu s právem EU upravena zákonem o regulaci reklamy /§ 2 odst. 1 písm. b)/ a zákonem o ochraně spotřebitele (§ 4) a není důvodné zavádět pro účely zákona o realitním zprostředkování speciální úpravu, která by navíc byla věcně duplicitní.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno jinak</p> <p>Ustanovení § 3 bude přeformulováno: <i>„Pro účely tohoto zákona se realitním zprostředkováním nerozumí:</i> <i>c) pouhé poskytování inzertní služby umožňující zveřejnění nabídky či poptávky na uzavření hlavní smlouvy; to neplatí v případě, že je poskytovatel této inzertní služby zároveň i poskytovatelem realitního zprostředkování ohledně takové nabídky či poptávky.“</i></p> <p>Ustanovení § 10, odst. 1 bude přeformulováno: <i>„Všechny informace, které realitní zprostředkovatel uveřejní v souvislosti s realitním zprostředkováním nebo které od něj poptávající písemně obdrží před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování, musí být uvedeny způsobem nevzbuzujícím pochybnost, srozumitelně i pro osobu průměrného rozumu a čitelně bez zvláštních obtíží.“</i></p> <p>Do důvodové zprávy bude doplněno, že se jedná o v plném rozsahu deklaratorní ustanovení a nejedná se tak o ustanovení, jehož následkem by byla narušena stávající struktura a pravomoci orgánů dozoru pro reklamu.</p>
-----	---------------------------------	--------------------	---	--

18.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 4	<p>Pokud bude úprava odborné způsobilosti v návrhu zákona ponechána, požadujeme upřesnit, jakým způsobem se bude posuzovat praxe pro účely tohoto zákona (živnostenský zákon definuje praxi v oboru v § 7 odst. 4), neboť ani úprava v § 5 odst. 2 písm. c) tento problém neřeší, lze z ní pouze dovodit, že se praxe prokazuje listinami. Zároveň nám není zřejmé, proč je za primární vzdělání pro uvedenou činnost považováno vzdělání v oblasti „Právo“ nebo Ekonomické obory“, přičemž termín „ekonomické obory“ se jeví jako značně neurčitý, a nikoli např. v oboru zaměřeném na stavebnictví a architekturu“. Požadujeme upravit, případně v důvodové zprávě zdůvodnit, proč jsou za relevantní považovány právě tyto oblasti vzdělání.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Praxe bude v zákoně přímo definována, a to obdobným způsobem jako je tomu v živnostenském zákoně.</p> <p><i>„Praxí se pro účely tohoto zákona rozumí výkon realitní činnosti; 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. Dobou praxe se rozumí doba výkonu odborné činnosti podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.“</i></p> <p>Oblasti vzdělávání „Právo“ a „Ekonomické obory“ byly zvoleny s ohledem na novelu vysokoškolského zákona, který tyto oblasti vzdělávání nově zavádí. Po konzultaci s MŠMT bude návrh zákona doplněn i konkrétní změřením studijních oborů v rámci těchto oblastí. Zároveň bude do § 4 doplněna také oblast vzdělávání „Stavebnictví“.</p>
-----	---------------------------------	-----	---	--

19.	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	§ 4	Požadavky na odbornou způsobilost nespĺňují podmínky čl. 59 odstavce 3 směrnice 2005/36/ES, kdy musí být nové požadavky pro výkon profese opodstatněné naléhavým důvodem obecného zájmu a zároveň musí být tyto požadavky pro výkon profese vhodné pro bezpečné dosažení sledovaného cíle a nesmějí přesahovat rámec toho, co je pro dosažení daného cíle nezbytné. Členské státy mají povinnost odůvodnit zavedení nových požadavků pro výkon profese a prověřit, zda jsou v souladu s požadavky stanovenými odst. 3 čl. 59 této směrnice. Toto zhodnocení v RIA chybí a požadujeme proto jeho doplnění.	Akceptováno Odůvodnění ve vztahu k čl. 59 odst. 3 směrnice 2005/36/ES bude explicitně doplněno do RIA. Dle předkladatele splňují požadavky na odbornou způsobilost podmínky dle této směrnice.
20.	Ministerstvo zemědělství	§ 4 odst. 1	Požadujeme zařadit mezi odbornou způsobilost do § 4 odst. 1 také stavebně technické obory. Důvodem pro jejich zařazení je jejich oborová spřízněnost s problematikou bydlení.	Akceptováno Bude doplněno.
21.	Ministerstvo zemědělství	§ 4 odst. 1 písm. a) / Důvodová zpráva	Požadujeme doplnit důvodovou zprávu o vysvětlení, proč byly jako odborná způsobilost bez nutnosti praxe zařazeny do § 4 odst. 1 písm. a) právě ekonomické obory a právo.	Akceptováno Bude doplněno do důvodové zprávy. V souvislosti s obdrženou připomínkou bude ještě doplněno i zdůvodnění studia v oboru stavebnictví.
22.	Ministerstvo práce a sociálních věcí	§ 4 odst. 1	Navrhovaný zákon zakotvuje pojem odborné způsobilosti, přičemž jednou z podmínek jejího splnění je získaná <i>praxe</i> v příslušném oboru. Návrh však již dále neřeší, co se touto <i>praxí</i> rozumí, tedy zda jde o praxi, již lze dosáhnout pouze v pracovním poměru nebo jakkoliv jinak (např. na základě mandátních smluv). Podle našeho názoru nelze bez dalšího vycházet z definice praxe, kterou stanovuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů. Máme za to, že je nutné vymezení obsahu termínu „ <i>praxe</i> “ přímo v navrhovaném právním předpise, a to přinejmenším v rozsahu obdobném jako v § 7 odst. 4 větě druhé zákona o živnostenském podnikání. Vzhledem k průkaznosti splnění podmínky praxe nicméně lze doporučit, aby požadavek byl v rámci navrhovaného zákona striktnější, neboť mandátní či jiné obdobné smlouvy nejsou způsobilé prokázat soustavnost výkonu činností spočívajících v předmětné praxi. Tedy například: „Praxí se rozumí doba výkonu činnosti realitní, oceňování majetku pro věci nemovité nebo provádění veřejných dražeb dobrovolných či nedobrovolných konaných v pracovním poměru nejméně po polovinu stanovené týdenní pracovní doby nebo doby s ní souměřitelné v jiném pracovněprávním vztahu nebo s tím souměřitelné doby výkonu těchto činností osobou samostatně výdělečně činnou“.	Akceptováno Praxe bude v zákoně přímo definována, a to v obdobném rozsahu jako je tomu v § 7 odst. 4 živnostenského zákona.

23.	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	§ 4 odst. 1 písm. d)	Střední vzdělání podle našeho názoru nesplňuje požadavky kladené na danou profesi. Střední vzdělání získá žák úspěšným ukončením vzdělávacího programu v délce 1 roku nebo 2 let denní formy vzdělávání, viz § 58 odst. 2 školského zákona. Proto požadujeme střední vzdělání nahradit středním vzděláním s výučním listem.	Akceptováno Střední vzdělání bude nahrazeno středním vzděláním s výučním listem. Bude upraveno dle znění připomínky.
24.	Úřad vlády ČR – místopředseda vlády pro vědu, výzkum a inovace	§ 4 odst. 1	Požadujeme mezi odbornou způsobilost zařadit i stavebně-technické obory z důvodu jejich oborové spřízněnosti s problematikou bydlení.	Akceptováno Oblast vzdělávání se zaměřením na stavebnictví bude do návrhu doplněna.
25.	Hospodářská komora České republiky	§ 4 odst. 4	Navrhujeme dotčený odstavec vypustit. <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o zbytečnou administrativní zátěž. Není zřejmé, pro koho by měl být seznam veden. Kontrolnímu orgánu a spotřebiteli se předloží osvědčení vystavené předkladatelem. Navíc seznam odborně způsobilých osob, jako veřejně přístupný, vede dle § 8 odst. 1 ministerstvo.	Neakceptováno. Vysvětleno.
26.	Ministerstvo vnitra	§ 5 odst. 1	Vydání osvědčení je úkonem podle části čtvrté správního řádu. Na tento postup se v souladu s § 154 správního řádu obdobně použije ustanovení § 37 upravující v odstavci 2 náležitosti podání. Vzhledem k tomu, že žádost o vydání osvědčení podle § 5 návrhu zákona je podáním směřujícím vůči správnímu orgánu, je nutné § 37 správního řádu aplikovat. Náležitosti žádosti uvedené v § 5 odst. 1 návrhu zákona jsou kromě místa narození žadatele ve vztahu k § 37 správního řádu duplicitní a požadujeme proto jejich vypuštění. Rovněž dáváme předkladateli na zvážení, zda je skutečně nezbytné, aby mezi obligatorní náležitosti bylo řazeno i místo narození. Pokud je předkladatel přesvědčen o nezbytnosti tohoto údaje, pak by ustanovení § 5 odst. 1 mělo znít: <i>„Písemná žádost o vydání osvědčení o odborné způsobilosti podle § 4 odst. 1 písm. a) až e) musí kromě obecných náležitostí stanovených správním řádem obsahovat místo narození žadatele.“</i>	Akceptováno Náležitosti uvedené v § 5 odst. 1 budou vypuštěny včetně místa narození.
27.	Ministerstvo spravedlnosti	§ 5 odst. 2	Upozorňujeme, že ve výčtu dokladů, jimiž lze osvědčit splnění podmínek podle § 4 odst. 1 návrhu zákona chybí vysvědčení o absolutoriu a diplom absolventa vyšší odborné školy podle § 101 školského zákona, jimiž lze prokázat splnění podmínky řádného ukončení vyšší odborné školy podle § 4 odst. 1 písm. b) návrhu zákona. Požadujeme proto v § 5 odst. 2 obsažený výčet rozšířit o uvedené doklady.	Akceptováno

28.	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	§ 5 odst. 2 písm. a)	Požadujeme doplnit doklad o získaném vyšším odborném vzdělání a upravit text tak, aby zohledňoval skutečnost, že dodatek k diplomu se v minulosti (dle původního zákona 172/1990 Sb., o vysokých školách) nevydával. Navrhujeme ustavení formulovat např. takto: „vysokoškolského vzdělání úředně ověřená kopie dokladu o úspěšně ukončeném vysokoškolském vzdělání podle zákona o vysokých školách nebo podle dosavadních právních předpisů,“ a dále doplnit další písmeno s textem „vyššího odborného vzdělání úředně ověřená kopie dokladu o úspěšně ukončeném vyššího odborného vzdělání podle školského zákona nebo podle dosavadních právních předpisů,“.	<p style="text-align: center;">Akceptováno v jiném znění</p> <p>Text bude upraven následovně:</p> <p>„a) vysokoškolského vzdělání úředně ověřená kopie diplomu včetně úředně ověřené kopie dodatku k diplomu nebo vysvědčení o státní závěrečné zkoušce, b) vyššího odborného vzdělání úředně ověřená kopie dokladu o jeho úspěšném ukončení nebo kopie dokladu jemu postaveného na roveň,“</p>
29.	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	§ 5 odst. 2 písm. b)	Požadujeme doplnit doklady o získaném středním vzdělání v konzervatoři a text formulovat např. takto: „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 dle školského zákona nebo dle předchozích právních předpisů.“	<p style="text-align: center;">Akceptováno v jiném znění</p> <p>Text bude upraven následovně:</p> <p>„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 kopie dokladu jim postaveného na roveň.“</p>
30.	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	§ 7	Požadujeme doplnění § 7 o vydání rozhodnutí o ověření odborné kvalifikace a umožnění ověření vydání evropského profesního průkazu. Tento požadavek navazuje na připomínku uvedenou k § 2 písm. c). Navrhujeme text ustanovení formulovat např. takto: „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.“	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>§ 7 bude doplněn dle návrhu.</p>
31.	Ministerstvo vnitra	§ 8 odst. 1	Podle našeho názoru seznam naplňuje definici informačního systému veřejné správy uvedenou v § 3 odst. 1 ve spojení s § 2 písm. a) a b) zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s ustálenou legislativní praxí úpravy informačních systémů veřejné správy proto požadujeme výslovně uvést, že se jedná o informační systém veřejné správy, kdo jej spravuje (Ministerstvo pro místní rozvoj), jaké údaje jsou v něm vedeny a že se jedná o veřejný informační systém.	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p>

32.	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	§ 8 odst. 2	Požadujeme doplnit písm. c) ve znění: „fyzickou osobu, které byla uznána odborná kvalifikace nebo vydán evropský profesní průkaz podle zákona o uznávání odborné kvalifikace.“	<p style="text-align: center;">Akceptováno v jiném znění</p> <p>§ 8 odst. 2 bude doplněn takto:</p> <p>„c) fyzickou osobu, které byla uznána odborná kvalifikace podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, pokud o zápis tato osoba požádá a doloží kopii rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace,</p> <p>d) fyzickou osobu, která je držitelem evropského profesního průkazu, pokud o zápis tato osoba požádá a umožní ověření vydání tohoto průkazu.“</p>
33.	Ministerstvo financí	§ 9	<p>Doporučujeme zvážit rozdělení § 9 na dva, a to i s ohledem na naši připomínku k § 10 (viz čl. 39 odst. 2 Legislativních pravidel vlády, podle kterého by v jednom paragrafu nemělo být obsaženo více než 6 odstavců). Navíc považujeme za nezbytné, aby povinnosti realitních zprostředkovatelů byly rozšířeny směrem k vyšší míře ochrany peněžních prostředků jejich klientů a ke snížení možnosti daňových úniků tak, že do § 9 budou vloženy další odstavce (což je další důvod jeho doporučovaného rozdělení) tohoto znění:</p> <p>„(X) Realitní zprostředkovatel je povinen vést nejméně po dobu 5 let evidenci realitních transakcí včetně zrealizovaných cen a výše provizí.</p> <p>(Y) Realitní zprostředkovatel je povinen vést svěřené finanční prostředky na odděleném bankovním účtu od vlastních provozních financí.“</p> <p>Uvedené nové povinnosti realitních zprostředkovatelů by bylo také třeba odpovídajícím způsobem sankcionovat. Znamenalo by to v § 27 odst. 1 doplnit písmena c) a d) takto:</p> <p>„c) nevede evidenci realitních transakcí včetně zrealizovaných cen a výše provizí podle § 9 odst. 2,</p> <p>d) nevede svěřené finanční prostředky na odděleném bankovním účtu od vlastních provozních financí podle § 9 odst. 3“.</p> <p>Dosavadní písmeno c) označit jako písmeno e).</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno, na připomínce se netrvá.</p>

34.	Hospodářská komora České republiky	§ 9 odst. 1	<p>Navrhujeme dotčené ustanovení upravit následovně: <i>„(1) Realitní zprostředkovatel je povinen svoji činnost vykonávat s odbornou péčí a odpovídá za doporučení a informace, které v rámci realitního zprostředkování či v jeho souvislosti poskytne poptávajícímu či zájemci.“</i> <u>Odůvodnění:</u> Považujeme za nadbytečné zpříšňovat ustanovení § 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, který upravuje odbornou péči. Takto explicitně vyjmenovaná úprava znevýhodňuje realitní zprostředkování oproti jinému podnikání ostatních podnikatelů dle zmíněného zákona.</p>	<p>Akceptováno v jiném znění V návaznosti na vypořádání připomínky MPO bylo ustanovení § 9 odst. 1 vypuštěno.</p>
35.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 9 odst. 1	<p>Ustanovení navrhujeme vypustit. Není zřejmé, kdo bude splnění uvedené povinnosti kontrolovat, a ustanovení tak nemá jiný, než deklaratorní význam, a jeho nedodržení nelze veřejnoprávně postihnout sankcí.</p>	<p>Vysvětleno, na připomínce se netrvá. Ponecháno na zvážení předkladatele, zda je nutné ustanovení v návrhu ponechat či nikoliv – po úvaze předkladatele ustanovení § 9 odst. 1 vypuštěno.</p>
36.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 9 odst. 2	<p>Ustanovení požadujeme vypustit. Živnostenský rejstřík je veřejným seznamem, do kterého může každý nahlédnout, a není proto důvodné ukládat podnikateli v ustanovení uvedenou povinnost. Nesplnění této povinnosti není podle návrhu předkladatele postiženo sankcí a splnění této povinnosti je tedy nevyhnutelné.</p>	<p>Akceptováno Ustanovení bude vypuštěno.</p>
37.	Ministerstvo spravedlnosti	§ 9 odst. 3	<p>Konstatujeme, že se navržená úprava neodůvodněně odchyluje od úpravy úschovy, jež je obsažena v občanském zákoníku. Podle § 2405 občanského zákoníku je schovatel odpovědný za škodu, jež vznikla na převzaté věci, i tehdy, pakliže ji dá bez svolení uschovatele do úschovy jinému. Jelikož podle předloženého návrhu má realitní zprostředkovatel povinnosti schovatele pouze po dobu držby listiny nebo jiné movité věci, je aplikace § 2405 občanského zákoníku v případě, že realitní zprostředkovatel dá listiny nebo jiné movité věci bez svolení zájemce do úschovy jiné osoby, vyloučena. Dále upozorňujeme, že podle navržené textace má realitní zprostředkovatel za splnění v hypotéze dané normy předvídaných podmínek pouze povinnosti, nikoliv však práva schovatele, tj. realitní zprostředkovatel nebude moci vůči zájemci uplatňovat náhradu nezbytných nákladů, jež mu opatrováním listin nebo jiných movitých věcí vznikly (§ 2406). Vzhledem k neopodstatněnosti uvedených rozdílů požadujeme přeformulovat uvedené ustanovení následujícím způsobem: <i>„Pokud realitní zprostředkovatel převezme od zájemce jakékoliv listiny nebo jiné movité věci, má práva a povinnosti schovatele podle občanského zákoníku“.</i></p>	<p>Akceptováno v jiném znění § 9 odst. 3 bude z návrhu vypuštěn. Úschova se tak bude obecně řídit § 2402 a násl. OZ.</p>

38.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 9 odst. 5 a odst. 6	Ustanovení navrhuje vypustit. Není zřejmé, jaké právní důsledky má mít nedodržení uvedených ustanovení, ani co je míněno „dostatečným předstihem“ před uzavřením smlouvy, který má mít poptávající k tomu, aby se mohl s obsahem návrhu dostatečně seznámit.	Vysvětleno
39.	Hospodářská komora České republiky	§ 9 odst. 6	Navrhujeme dotčený odstavec vypustit. <u>Odůvodnění:</u> Zprostředkovatelská smlouva podrobně upravuje podmínky, za kterých je zprostředkovatel oprávněn jej zastupovat. Ze své podstaty je smlouva o zprostředkování ujednáním o zastoupení. Další plná moc je nadbytečná administrativní zátěž.	Vysvětleno
40.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 9 odst. 7	Pokud bude v návrhu ponechána úprava spočívající ve změně živnostenského zákona zavádějící vázanou živnost, požadujeme ustanovení § 9 odst. 7 z návrhu vypustit. Poskytovatel služby v regulovaných činnostech musí oznámit poskytování služby uznávacímu orgánu, jímž je v případě vázané živnosti Ministerstvo průmyslu a obchodu, a doložit veškeré požadované doklady. Je proto nepřiměřené a zbytečné požadovat, aby obdobnou povinnost plnil i vůči Ministerstvu pro místní rozvoj. Navíc tato povinnost je diskriminační, neboť realitní zprostředkovatel s oprávněním z České republiky nemusí povinnost dokládat údaje o rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu vůči Ministerstvu pro místní rozvoj plnit. Ustanovení je možno v návrhu ponechat pouze v případě, že činnost realitního zprostředkování nebude regulovanou živností, pak je přiměřené, aby poskytovatel služby plnil oznamovací povinnost u Ministerstva pro místní rozvoj.	Akceptováno Ustanovení § 9 odst. 7 bude vypuštěno. Zároveň bude vypuštěno ustanovení § 27 odst. 2.

41.	Ministerstvo práce a sociálních věcí	§ 10	<p>Pozitivně vnímáme zavedení institutu pojištění, které musí realitní zprostředkovatel uzavřít. Z tohoto pohledu se však navrhovaná výše limitu pojistného plnění, pro které musí být pojištění sjednáno, jeví jako příliš nízká. Navrhujeme proto, aby pojištění odpovědnosti muselo být sjednáno s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 5 000 000 Kč na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně ve výši 10 000 000 Kč.</p> <p>Institut pojištění pak také částečně garantuje, že se předmětné činnosti budou věnovat pouze seriózní podnikatelé s odpovídajícím zázemím, kteří dostatečně garantují kvalitu poskytovaných služeb. Naopak z činnosti v oblasti realitního zprostředkování budou nepřímo vyloučeni „garážoví“ podnikatelé, kteří jsou často v případě porušování právních předpisů správními orgány nedohledatelní.</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p> <p>Limity považuje předkladatel za dostatečné. Byly konzultovány s ČAP a MF. Při stanovení výše limitu se vycházelo z možné výše škody, kterou by realitní zprostředkovatel mohl způsobit. Z analýzy pojistného plnění např. u členů ARK ČR, kteří v rámci členství v asociaci musí být pojištěni, např. vyplývá, že v posledních 10 letech se pojistná plnění pohybovala v řádech desítek tisíc korun. Je nutné si uvědomit, že případná úschova peněz a jejich případná zpronevěra není a nemůže být předmětem tohoto pojištění. Škody tak mohou vzniknout zejména ztrátou či zničením dokladů, poškozením nemovitosti nebo případně újmou na zdraví. V této souvislosti se limit jeví jako dostatečný. Pojištění by mělo především zajistit náhradu škody poškozenému klientovi a nemělo by způsobit, že realitní zprostředkovatelé budou buď nepojistitelní, nebo výše pojistného bude natolik vysoká, že tím dojde k likvidaci malého a středního podnikání v tomto oboru.</p> <p>Konkrétní důvody, které předkladatele vedly ke stanovení výše pojistného limitu, budou blíže specifikovány v důvodové zprávě.</p>
-----	--------------------------------------	------	--	---

42.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 10 odst. 2	<p>Ustanovení požadujeme upravit. Přerušení provozování živnosti není podnikatel povinen živnostenskému úřadu oznámit, má pouze právo tak učinit. Navrhujeme proto buď výjimku pro případ přerušení provozování živnosti z návrhu zákona vypustit, nebo uvést, např. „s výjimkou doby, po kterou je provozování živnosti přerušeno, pokud tuto skutečnost podnikatel oznámil živnostenskému úřadu“. Pokud má být neuzavření pojištění odpovědnosti postíženo sankcí, považujeme za nutné v zákoně stanovit, že skutečnost, že bylo pojištění v zákonem požadovaném rozsahu uzavřeno, je realitní zprostředkovatel povinen prokázat dozorovému orgánu, a zároveň uvést jakými doklady má být tato skutečnost prokázána.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Návrh bude doplněn dle připomínky v nově přečíslovaném § 11 odst. 1: „s výjimkou doby, po kterou je provozování živnosti přerušeno, pokud tuto skutečnost podnikatel oznámil živnostenskému úřadu“.</p> <p>Ve vztahu k pojištění bude doplněn v § 11 nový odst. 4: Realitní zprostředkovatel je na vyžádání povinen předložit kontrolnímu orgánu kopii pojistné smlouvy.</p>
43.	Hospodářská komora České republiky	§ 10 odst. 3	<p>Navrhujeme dotčené ustanovení upravit následovně: <i>„(3) Pojištění odpovědnosti podle odstavce 2 musí být sjednáno s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 3 000 000 1 000 000 Kč na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně ve výši 6 000 000 3 000 000Kč.“.</i></p> <p><u>Odůvodnění:</u> Limit pojistného plnění je neadekvátně vysoký. Např. všichni členové Asociace realitních kanceláří České republiky jsou povinně pojištěni na profesní odpovědnost již více než 15let. Za tuto dobu praxe potvrdila, že dochází-li v ojedinělých případech k plnění ze strany pojišťovny, pak maximálně v řádech desítek tisíc. Toto je průkazné a je zcela neodůvodněné požadovat takto nadhodnocené pojištění.</p> <p>Doporučujeme zvážit i možnost rozlišovat pojištění u právnické a fyzické osoby, případně dle ročního obrátu, podobně jako to dělají i pojišťovny ve vztahu na výši pojistného.</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p> <p>Limity považuje předkladatel za dostatečné. Byly konzultovány s ČAP a MF. Při stanovení výše limitu se vycházelo z možné výše škody, kterou by realitní zprostředkovatel mohl způsobit. Je nutné si uvědomit, že případná úschova peněz a jejich případná zpronevěra není a nemůže být předmětem tohoto pojištění. Škody tak mohou vzniknout zejména ztrátou či zničením dokladů, poškozením nemovitosti nebo případně újmou na zdraví. V této souvislosti se limit jeví jako odpovídající. Pojištění by mělo především zajistit náhradu škody poškozenému klientovi a nemělo by způsobit, že realitní zprostředkovatelé budou buď nepojistitelní, nebo výše pojistného bude natolik vysoká, že tím dojde k likvidaci malého a středního podnikání v tomto oboru.</p> <p>Konkrétní důvody, které předkladatele vedly ke stanovení výše pojistného limitu, budou blíže specifikovány v důvodové zprávě.</p>

44.	Notářská komora České republiky	§ 10 odst. 3	<p>V § 10 odst. 3 navrhovaný limit v případě souběhu pojistných událostí považujeme za zcela nedostatečný.</p> <p>Důvody: Výše pojištění odpovědnosti při souběhu pojistných událostí není doložena žádným relevantním rozbohem a z obecného pohledu, kdy realitní kanceláře zprostředkovávají desítky či stovky obchodů ročně, se jeví jako zcela nedostatečná, resp. výše by měla být spíše navázána na objem obchodů, než na fixní částku, která může být pro malé realitní zprostředkovatele likvidační a pro velké naopak zcela nedostatečná. Zákon by měl rovněž řešit výši spoluúčasti, resp. by ji měl omezit.</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p> <p>Limity považuje předkladatel za dostatečné. Byly konzultovány s ČAP a MF. Při stanovení výše limitu se vycházelo z možné výše škody, kterou by realitní zprostředkovatel mohl způsobit. Z analýzy pojistného plnění např. u členů ARK ČR, kteří v rámci členství v asociaci musí být pojištěni, např. vyplývá, že v posledních 10 letech se pojistná plnění pohybovala v řádech desítek tisíc korun. Je nutné si uvědomit, že případná úschova peněz a jejich případná zpronevěra není a nemůže být předmětem tohoto pojištění. Škody tak mohou vzniknout zejména ztrátou či zničením dokladů, poškozením nemovitosti nebo případně újmou na zdraví. V této souvislosti se limit jeví jako dostatečný. Pojištění by mělo především zajistit náhradu škody poškozenému klientovi a nemělo by způsobit, že realitní zprostředkovatelé budou buď nepojistitelní, nebo výše pojistného bude natolik vysoká, že tím dojde k likvidaci malého a středního podnikání v tomto oboru.</p> <p>Konkrétní důvody, které předkladatele vedly ke stanovení výše pojistného limitu, budou blíže specifikovány v důvodové zprávě.</p>
-----	---------------------------------	--------------	--	---

45.	Hospodářská komora České republiky	§ 11 odst. 1	<p>Navrhujeme dotčený odstavec upravit následovně: „(1) Smlouva o realitním zprostředkování i její dodatky vyžaduje písemnou formu. Realitní zprostředkovatel však nemá právo namítnout vůči zájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.“ <u>Odůvodnění:</u> Tato úprava navrženého textu chrání spotřebitele ve sporech se zprostředkovateli pro případy tzv. relativní neplatnosti, pokud bude strana tvrdit opak. Ustanovení rovněž nad míru přiměřenou znevýhodňuje realitního zprostředkovatele, neboť v takovém případě není zřejmé, na základě jaké skutečnosti, za splnění jakých podmínek a v jakém okamžiku by vlastně taková smlouva vznikla a staví tak realitního zprostředkovatele do právní nejistoty, zejména s ohledem na případné nároky poptávajícího z titulu odpovědnosti realitního zprostředkovatele za poskytnuté informace, doporučení atp., neboť smlouva by byla i bez zákonem vyžadované písemné formy platná, závazek realitního zprostředkovatele by tedy trval a realitní zprostředkovatel by musel plnit smlouvu s rizikem její bezúplatnosti dle § 12 odst. 3 nebo § 20 návrhu zákona, jak je dále uvedeno.</p>	Vysvětleno
46.	Ministerstvo spravedlnosti	§ 12 odst. 1	<p>V souladu s obecnou připomínkou č. 1 konstatujeme, že ze systematiky § 12 odst. 1 není zcela patrný jím sledovaný účel, když jednotlivá ustanovení z části vychází z právní úpravy spotřebitelských smluv, z části z právní úpravy smluv adhezních a z části stanovují další podmínky platnosti smlouvy. V této souvislosti požadujeme přepracovat systematiku jednotlivých ustanovení § 12 tak, aby postupně odpovídaly ustanovením občanského zákoníku týkajícím se spotřebitelských a následně adhezních smluv. Upozorňujeme taktéž, že český právní řád nezná pojem „úvod smlouvy“. Požadujeme proto bez náhrady vypustit z návěti § 12 odst. 1 slova „vždy ve svém úvodu“. Dále konstatujeme vnitřní rozpor ustanovení § 12 odst. 1 písm. e), podle něhož musí smlouva o realitním zprostředkování obsahovat „informace o závadách a omezeních vážnoucích na předmětu hlavní smlouvy.“ Podle části ustanovení za středníkem nemůže být tato informační povinnost splněna přiložením výpisu z veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku. Konstatujeme, že právě výpisem z veřejného seznamu lze doložit řadu omezení, jimiž může být hlavní smlouva zatížena, přičemž není zřejmé, z jakého důvodu nemůže být tato skutečnost prokázána právě připojením výpisu z veřejného seznamu ke smlouvě, když takovýto výpis může být nejdůvěryhodnějším způsobem prokázání daného omezení. Požadujeme proto komplexní přepracování § 12 odst. 1 ve smyslu uvedených argumentů a požadavků.</p>	<p>K odst. 1: Vysvětleno K odst. 2: Akceptováno K odst. 3: Vysvětleno</p>

47.	Český úřad zeměměřický a katastrální	§ 12 odst. 2 písm. a)	Požadují vypustit. Žádný předložený výpis z katastru nemovitostí nelze označit za „platný“, neboť výpis z katastru nemovitostí prokazuje stav toliko k okamžiku, který je v záhlaví uveden a který prokazuje stav evidovaný k datu určenému dnem, hodinou, minutou a vteřinou.	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Textu bude upraven následovně:</p> <p>(2) Přílohou smlouvy o realitním zprostředkování musí být</p> <p>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, který prokazuje stav evidovaný ve veřejném seznamu nebo veřejném 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,</p>
48.	Česká národní banka	§ 12 odst. 2 písm. b)	V obou případech výskytu za slova „družstevní byt“ požadujeme doplnit slova „nebo družstevní nebytový prostor“. Odůvodnění: Viz odůvodnění k § 2 písm. a).	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Bude doplněno.</p>
49.	Hospodářská komora České republiky	§ 12 odst. 3	Navrhujeme dotčený odstavec vypustit. <u>Odůvodnění:</u> Jedná se vždy o nepřiměřenou sankci. Navíc by docházelo k tomu, že neuvedením údajů, tj. např. i neuvedením zcela přesného a vyčerpávajícího celého předmětu hlavní smlouvy (opomenutím, např. některého z přilehlých pozemků) nedojde ke zneplatnění smlouvy jako takové, ale závazek podle smlouvy by trval a realitní zprostředkovatel by musel plnit smlouvu bez nároku na provizi, přičemž by stále odpovídal za odbornou péči.	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p> <p>§ 12 odst. 3 bude zároveň doplněn o možnost zhojit vadu smlouvy (např. pokud dojde v důsledku opomenutí k neuvedení některé z náležitostí). Text § 12 odst. 3 bude doplněn takto: Neuvede-li realitní zprostředkovatel ve smlouvě o realitním zprostředkování údaje podle odstavce 1 nebo 2, považuje se realitní zprostředkování podle této smlouvy za bezúplatné, ledaže smluvní strany vadu dodatečně zhojí.</p>

50.	Úřad vlády ČR – Vedoucí Úřadu vlády ČR	§13	§13 je zavádějící. Při uzavírání smlouvy „o zprostředkování“ i jakékoliv jiné, musí být znám předmět smlouvy.	Vysvětleno
51.	Úřad vlády ČR – Vedoucí Úřadu vlády ČR	§ 14 a §15	§ 14 Nesouhlas s podmiňujícím zněním tohoto paragrafu, a zněním závislém na výkladu. Obdobně §15.	Vysvětleno
52.	Ministerstvo spravedlnosti	§ 15 odst. 1	Upozorňujeme, že z předmětného ustanovení není patrné, kde strana smluvního stavu musí prokázat seznámení zájemce s jinou listinou nebo dokumentem před podpisem smlouvy o realitním zprostředkování. S ohledem na nerovné postavení smluvních stran požadujeme, aby byla explicitně stanovena povinnost realitního zprostředkovatele prokázat seznámení zájemce s danými listinami a dokumenty.	Akceptováno Bude doplněno „...., <i>byl-li zájemce realitním zprostředkovatelem s danou listinou či dokumentem....</i> “
53.	Hospodářská komora České republiky	§ 16 odst. 1 písm. a) a b)	Navrhujeme dotčené ustanovení vypustit. <u>Odůvodnění:</u> Navrhujeme ustanovení vypustit, neboť dle zrušeného zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku je toto notorieta, zatím co dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník by se znepráhledňoval náš právní řád. Důvodová zpráva se odvolává na judikáty, které vycházely ze zrušeného zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a ve světle nového pojetí občanského práva by nejvyšší soud mohl rozhodovat jinak.	Vysvětleno
54.	Ministerstvo spravedlnosti	§ 17 odst. 3	Obdobně jako u připomínky č. 8 (viz § 9 odst. 3) konstatujeme, že český právní řád nezná pojem „úvod smlouvy“. Požadujeme proto dané ustanovení přepracovat ve smyslu příslušné části připomínky č. 8.	Akceptováno „úvod smlouvy“ bude vypuštěn
55.	Hospodářská komora České republiky	§ 17 odst. 5	Navrhujeme dotčený odstavec doplnit následovně: <i>„(5) Doložku o výhradním realitním zprostředkování lze sjednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena, avšak její prodloužení nelze sjednat jako automatické. Prodloužení lze sjednat nejdříve 30 dnů před uplynutím sjednané doby, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak; v opačném případě se k takovému prodloužení nepřihlíží.“</i> <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o omezení smluvní volnosti deklarované v zákonu č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o negativní dopad pro spotřebitele, vzhledem k zastavení financování aktivit zprostředkovatele, např. inzerce před ukončením smlouvy, zejména větších nemovitých věcí.	Vysvětleno

56.	Hospodářská komora České republiky	§ 18	<p>Navrhujeme upravit následovně: <i>„Zájemce je oprávněn kdykoliv vypovědět závazek ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené na dobu neurčitou; je-li v ní ujednána výpovědní doba, nesmí být delší než 4 3 měsíce a výpověď ze strany zájemce nesmí být podmíněna finanční sankcí zpoplatněna.“</i></p> <p><u>Odůvodnění:</u> Předložený návrh, aby výpovědní doba, byla pouze jeden měsíc, přinese zprostředkovatelům velké potíže, protože lhůta je velmi krátká. Zprostředkovatelé mají dopředu zaplacené reklamní kampaně, a pokud může zájemce vypovědět smlouvu s takto krátkou výpovědní dobou, stane se, že smlouva již bude neplatná, ale nemovitost bude ještě nabízena. Doplnění podmíněnosti finanční sankce navrhujeme z toho důvodu, že při extenzivním výkladu by toto ustanovení mohlo znamenat vyloučení dohody o náhradě nákladů.</p>	Vysvětleno
57.	Jihomoravský kraj	§ 19 odst. 2	<p>Ustanovením, které podle našeho mínění směřuje proti jednomu z hlavních cílů návrhu zákona, jímž je posílení ochrany spotřebitelů, je i § 19 odst. 2, který říká: <i>„Splatnost provize lze sjednat odchylně od odstavce 1, nejdříve však ke dni obstarání příležitosti uzavřít hlavní smlouvu, byl-li zájemce ve smlouvě o realitním zprostředkování o této skutečnosti jasně a srozumitelně i pro osobu průměrného rozumu poučen.“</i> Při takto formulovaném textu by mohlo běžně docházet k úhradě provize, aniž by byla následně uzavřena hlavní smlouva. Domníváme se, že by toto ustanovení mohlo být ze strany některých realitních zprostředkovatelů zneužíváno a jít k tíži spotřebitelů, kteří by mohli přijít o nemalé finanční prostředky, pokud by následně nedošlo k uzavření hlavní smlouvy. Zejména s ohledem na výše zmíněnou ochranu spotřebitele by tedy měl být předmětný odstavec z návrhu zákona podle našeho názoru jednoznačně odstraněn.</p>	<p>Neakceptováno</p> <p>V souvislosti se splatností provize zákon významně posiluje ochranu zájemce ve srovnání se stávající úpravou v občanském zákoníku, kdy za primární okamžik splatnosti provize se považuje uzavření hlavní smlouvy. Sjednat splatnost provize k jinému okamžiku je možné pouze za předpokladu, že zájemce bude poučen o dopadech takového ujednání. Vázat splatnost provize výhradně na okamžik uzavření hlavní smlouvy není možné, protože v řadě případů nedochází k uzavření hlavní smlouvy za účasti realitního zprostředkovatele. Ten pouze zájemci vyhledá osoby, které mají zájem o realizaci transakce a zájemce si uzavření smluv řeší vlastními silami – toto vyhledávání zájemců, které tvoří významnou část služeb realitních zprostředkovatelů, by mohlo být značně či zcela znemožněno.</p>

58.	Hospodářská komora České republiky	§ 19 odst. 4	Navrhujeme dotčený odstavec upravit následovně: <i>„(4) Právo realitního zprostředkovatele na provizi podle odstavce 3 zaniká spolu se zánikem smlouvy o realitním zprostředkování, pokud v době účinnosti smlouvy nedošlo k uzavření hlavní smlouvy především z důvodů nečinnosti na straně realitního zprostředkovatele. – zejména z důvodu jeho nečinnosti, nesoučinnosti nebo pochybení.“</i> <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o naprosto neúměrnou sankci při jakémkoli i nevýznamném pochybení, či oddálení byť o jeden den.	Vysvětleno
59.	Ministerstvo financí	§ 21	§ 21 doporučujeme vypustit. Máme za to, že smlouva o realitním zprostředkování bude sama o sobě dosti složitá na to, aby ji pochopila osoba průměrného rozumu, a spojovat ji ještě s hlavní smlouvou nepovažujeme za únosné ani nutné. Pokud by byla tato připomínka přijata, je třeba upravit číslování následujících paragrafů. Tato připomínka je zásadní.	Vysvětleno
60.	Hospodářská komora České republiky	§ 21	Navrhujeme dotčené ustanovení vypustit. <u>Odůvodnění:</u> V praxi taková situace nenastává a není zřejmý důvod, proč předkladatel takovou situaci předvídá.	Vysvětleno
61.	Hospodářská komora České republiky	§ 22 písm. a)	Navrhujeme dotčené písmeno upravit následovně: <i>„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,“.</i> <u>Odůvodnění:</u> Pokud by se zájemce neplatnosti smlouvy účinně dovolal, tj. i dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v případě 14 denní zákonné lhůty pro odstoupení spotřebitele od smluv uzavíraných mimo provozovnu či distančním způsobem, tj. prostředky komunikace na dálku, má realitní zprostředkovatel právo dle NOZ nárok na poměrnou část sjednané provize za plnění poskytnuté do okamžiku odstoupení od smlouvy, pokud začal s plněním na základě výslovné žádosti zájemce před uplynutím lhůty pro odstoupení. Toto ustanovení jde však nad rámec NOZ k tíži realitního zprostředkovatele a je tak pro realitního zprostředkovatele diskriminující a pro zájemce nevýhodné, neboť v takovém případě, byl-li by zákon přijat beze změn, by každý realitní zprostředkovatel z opatrnosti posečkal s plněním do marného uplynutí lhůty pro odstoupení.	Vysvětleno

62.	Hospodářská komora České republiky	§ 22 písm. b)	<p>Navrhujeme dotčené písmeno upravit následovně: <i>„b) považuje-li se realitní zprostředkování podle tohoto zákona za bezúplatné. Nárok na úhradu nákladů však zůstává nedotčen.“</i> <u>Odůvodnění:</u> Jedná se naprosto nepřiměřenou sankci. Přesto, že se obchod zrealizuje. Zájemce koupil, prodal, pronajal, zprostředkovatel by pracoval bezúplatně. Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník by měl mít zprostředkovatel alespoň nárok na úhradu nákladů. Jde o rozpor s ustanovením § 2449 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.</p>	Vysvětleno
63.	Jihomoravský kraj	§ 24	<p>Podle našeho názoru je poněkud nesystematicky obsažen v textu navrhovaného zákona i § 24, jehož znění uvádí: <i>„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.“</i> Důvodem k tomuto závěru je zejména ten fakt, že definice termínu <i>„nepřikázaného jednatelství“</i> je již obsažena v § 3006 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který říká: <i>„Vmísí-li se někdo do záležitostí jiné osoby, ač k tomu není oprávněn, jdou k jeho tíži následky z toho vzniklé.“</i> Podle našeho názoru je úprava v občanském zákoníku pro oblast soukromého práva zcela dostačující a není nutné tento termín duplicitně upravovat i v tomto navrhovaném zákoně.</p>	<p>Neakceptováno</p> <p>Pokud by se použila pouze obecná úprava nepřikázaného jednatelství dle občanského zákoníku, tak dle § 3009 odst. 1 má nepřikázaný jednatel nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů, což nepovažujeme za žádoucí. Realitní zprostředkovatel pak může zcela cíleně být v režimu nepřikázaného jednatele, a pokud jeho činnost přispěje k tomu, že osoba uzavře realitní transakci, může se úspěšně domáhat náhrady účelně vynaložených nákladů, což speciální úprava v zákoně o realitním zprostředkování vylučuje.</p>

64.	Ministerstvo financí	§ 25	<p>V souvislosti s dosavadním § 25 není jasné, zda zakazuje úschovu u realitního zprostředkovatele či nikoliv. Z výkladu zákona o platebním styku lze usuzovat, že uvedená činnost je mimo působnost tohoto zákona. Přestože chápeme snahu o nezasahování do principu autonomie vůle, je-li účelem navrhované novely také mimo jiné zamezit negativním důsledkům, které mohou být spjaty s jinou než profesionální úschovou u banky, notáře či advokáta, pak navrhované ustanovení nezamezí tomu, aby klient, který se sám rozhodne pro úschovu u realitního zprostředkovatele, nepřišel v případě jeho úpadku či zániku o své peněžní prostředky. Řešením je buď úschovu u realitního zprostředkovatele zákonem přímo zakázat, nebo zakotvit povinnost realitního zprostředkovatele vést zálohy a jiné prostředky, které jsou předmětem úschovy na zvláštním účtu, který by byl oddělen od jeho majetku. V případě jeho úpadku či zániku by měla banka, která tento zvláštní účet vede, povinnost vyplatit peněžní prostředky těm osobám, v jejichž prospěch byly složeny. Z označení tohoto zvláštního platebního účtu by mělo být patrné, že jsou na něm uloženy prostředky klienta. K tomu směřují i naše připomínky k dosavadnímu § 9 – viz bod 15 našich připomínek.</p> <p>Jsme názoru, že v praxi bude velmi obtížně zjistitelné, zda realitní zprostředkovatel tuto povinnost uloženou zákonem dodržuje a rovněž bude velmi obtížné prokázat, že se klient nerozhodl pro úschovu u RK sám - zprostředkovatel může řádně dle zákona doporučit pouze úschovu u zmíněných subjektů, s tím, že popravdě uvede, že tyto typy úschovy jsou výrazně dražší než úschova v RK. Celkově lze říci, že má-li být realitnímu zprostředkovateli umožněna úschova peněžních prostředků, pak je vhodné se zamyslet, zda pro tuto úschovu nestanovit obdobná pravidla jako je tomu pro notářskou a advokátní úschovu.</p>	Vysvětleno
-----	-------------------------	------	--	------------

65.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 25	<p>Je nezbytné jednoznačně stanovit, zda realitní zprostředkovatel může brát peněžní prostředky do úschovy, či nikoli. Není zřejmé, co je konkrétně míněno „zprostředkovanou záležitostí“. Podle návrhu realitní zprostředkovatel sice není oprávněn doporučovat poptávajícímu realizaci úschovy jinak než prostřednictvím banky, notáře či advokáta, nicméně není stanoveno, že realitní zprostředkovatel nemůže úschovu sám provádět. Tato problematika není řešena ani v jiných ustanoveních zákona. Pokud bude realitním zprostředkovatelům umožněno brát peněžní prostředky do úschovy, je třeba upravit, za jakých podmínek, tak mohou činit. Navrhujeme v zákoně především upravit, že realitní zprostředkovatel musí vést peněžní prostředky klientů na oddělených účtech od vlastních provozních financí. Zde odkazujeme i na předkladatelem v Důvodové zprávě uváděnou Evropskou normu 15733 Realitní služby – Požadavky na poskytování realitních služeb, která mimo jiné nakládání s peněžními prostředky klientů upravuje.</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p> <p>Z hlediska českého právního řádu může úschovu realizovat prakticky kdokoliv. Zakázat to pouze realitnímu zprostředkovateli je nekoncepční. V praxi by realitní zprostředkovatel zákaz snadno vyřešil, a to úschovou u jiné spolupracující osoby, která nebude realitním zprostředkovatelem. Detailní vymezení pravidel po vzoru notářů bude kontraproduktivní. Notářská úschova má jako jediná jasně stanovená pravidla přímo zákonem (advokátní úschova není zákonem upravena), realitní zprostředkovatel by tak byl po notáři druhým subjektem, který by měl úschovu upravenou zákonem. Avšak ve srovnání s notáři nelze u realitního zprostředkovatele (např. z pohledu možné zpronevěry peněžních prostředků) nastavit pravidla tak přísně. V důsledku by pak úschova u realitního zprostředkovatele mohla požívat u spotřebitele obdobnou důvěryhodnost, jako ta notářská, což v konečném důsledku může vést k odklonu od notářských, advokátních či bankovních úschov, ale problémům se zpronevěrou peněžních prostředků ze strany realitního zprostředkovatele stejně nebude možné zabránit.</p>
-----	---------------------------------	------	---	---

66.	Notářská komora České republiky	§ 25	<p>VARIANTA I. – bude-li akceptována výše uvedená připomínka, navrhuje zrušit § 25.</p> <p>VARIANTA II. – nebude-li naše výše uvedená připomínka akceptována, pak navrhuje nové znění § 25.</p> <p>„§ 25 (1) Zaváže-li se realitní zprostředkovatel zprostředkovatelskou smlouvou, že zájemci zajistí v souvislosti s uzavřením hlavní smlouvy i uzavření smlouvy o zajištění plnění kupní ceny nebo jiné úplaty vyplývající z hlavní smlouvy, může mu doporučit uzavření takové smlouvy jen s osobou, která zajišťuje plnění podle pravidel stanovených zákonem. (2) Zaváže-li se realitní zprostředkovatel zprostředkovatelskou smlouvou, že zájemci zajistí v souvislosti s uzavřením hlavní smlouvy i právní službu, může mu doporučit k poskytnutí právní služby jen advokáta a má-li mít hlavní smlouva nebo jiná smlouva s hlavní smlouvou související povinnou nebo dohodnutou formu veřejné listiny, tak notáře.“</p> <p>Důvody: Viz odůvodnění bod bodem 2.</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p> <p>Důvodová zpráva bude doplněna o možná rizika spojená s úchovou peněz za účelem zajištění plnění ze zprostředkované hlavní smlouvy u realitního zprostředkovatele (zejména skutečnost, že na tyto peněžní prostředky se nebude vztahovat zákonné pojištění).</p>
67.	Hospodářská komora České republiky	§ 25	<p>Navrhujeme dotčené ustanovení přepracovat následovně: „Úschovy u realitního zprostředkovatele jsou vždy vedeny na odděleném účtu a realitní zprostředkovatel s nimi nesmí nakládat jinak, než jak je uvedeno ve smlouvě o úschově.“</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Doporučovat např. advokátní úschovu by mohlo znamenat i odpovědnost realitního zprostředkovatele za zpronevěry advokátů. V usnesení Hospodářského výboru Poslanecké sněmovny České republiky k právní úpravě činnosti realitních kanceláří bylo zajistit bezpečnost úschov finančních prostředků klienta u realitní kanceláře jejich vedením na oddělených účtech.</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p>

68.	Ministerstvo financí	§ 25	<p>Za dosavadní § 25 požadujeme vložit nový § 26 tohoto znění:</p> <p style="text-align: center;">„§ 26</p> <p>(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 vedoucí osobou, která její podnikání řídí, může být jen osoba bezúhonná podle jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.</p> <p>(2) Vedoucí osobou právnické osoby se pro účely tohoto zákona rozumí její statutární orgán, člen jejího statutárního orgánu, její ředitel, prokurista nebo jiná osoba, která skutečně řídí její činnost. Je-li statutárním orgánem nebo jeho členem právnická osoba, rozumí se vedoucí osobou fyzická osoba, která jménem této právnické osoby funkci statutárního orgánu nebo jeho člena vykonává.</p> <p>(3) Poruší-li realitní zprostředkovatel povinnost podle odstavce 1, považuje se takové porušení za závažné porušení povinností podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.</p> <p>CELEX: 32015L0849 (čl. 47 odst. 3)“.</p> <p>Následující paragrafy je třeba přečíslovat.</p> <p>Uvedený návrh blíže odůvodňujeme takto: Na základě Doporučení FATF (ve znění platném po revizi z února 2012) je třeba u některých profesí, mezi něž patří i realitní makléři, pokud jsou z pověření svého klienta zapojeni v transakcích týkajících se nákupu a prodeje nemovitostí, m. j. „přijmout nezbytná opatření za účelem zabránění pachatelům trestné činnosti nebo osobám s nimi spojeným v tom, aby měli profesní licenci, nebo byli držiteli nebo skutečnými majiteli významného nebo ovládajícího podílu nebo působili ve vedoucí funkci, např. hodnocením způsobilosti a bezúhonnosti osob („fit and proper“ test)“ (viz doporučení 28 - Regulace a dohled nad DNFBP, písm. b)). Tento požadavek byl transponován do 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 (dále jen „IV. AML směrnice“). Podle čl. 2(1)(3)(d) této směrnice jsou povinnými osobami i realitní makléři a podle čl. 47(3) „Členské státy zajistí, aby příslušné orgány přijaly nezbytná opatření, která by zabránila odsouzeným pachatelům relevantních trestných činů nebo jejich společníkům zastávat řídicí funkci v povinných osobách uvedených v čl. 2 odst. 1 bodě 3 písm. a), b) a d) nebo být jejich skutečnými majiteli.“. Bude-li realitní makléř podnikat jako fyzická osoba, je požadavek jeho bezúhonnosti způsobem odpovídajícím čl. 47(3) IV. AML směrnice zajištěn podmínkou bezúhonnosti, jak ji stanoví § 6 odst. 2 živnostenského zákona. V tomto návrhu je proto třeba vyřešit problém bezúhonnosti skutečných majitelů a osob řídících podnikání v případě právnické osoby, vykonávající realitní zprostředkování. Definice skutečného majitele v odst. 1 odkazuje na příslušné ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění; konkrétně se jedná o jeho § 4 odst. 4 písm. a). Definice „vedoucí osoby“ se navrhuje upravit v odst. 2 obdobně, jak je k tomuto účelu provedena úprava v § 6 odst. 4 zákona č. 277/2013 Sb., o směnářské činnosti. Samotná definice „bezúhonnosti“ se přitom přímo odkazuje na výše uvedené ustanovení živnostenského zákona, aby tak bylo dosaženo rovnosti požadavků vůči samostatně podnikající fyzické osobě i vůči osobám odpovědným za podnikání právnické osoby v totožném oboru.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno v jiném znění</p> <p>Vložen nový § 27 ve znění:</p> <p style="text-align: center;">§ 27</p> <p>(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.</p> <p>CELEX: 32015L0849</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>Zásadní připomínka MPO k nově navrhovanému § 27:</p> <p style="text-align: center;">ROZPOR</p> <p>Dle názoru MPO není zmíněná povinnost transponována dobf. Bezúhonnost, která je posuzována podle živnostenského zákona se vztahuje na úmyslné trestné činy vztahující se k podnikání. Za bezúhonnou se tak považuje i osoba, která se dopustí krádeže či zpronevěry a nedopustila se tohoto trestného činu v souvislosti s podnikáním.</p> <p>K posouzení bezúhonnosti podnikatele podle živnostenského zákona nepostačí pouze výpis z evidence rejstříku trestů, často dochází k nahlížení do soudních spisů a zkoumá se, zda došlo ke spáchání trestného činu v souvislosti s podnikáním.</p> <p>Nesouhlasíme s tím, že bezúhonnost osob uvedených v odst. 1 budou posuzovat živnostenské úřady.</p> <p>Seznam skutečných vlastníků vede rejstříkový soud v neveřejné části (viz. novela zákona o veřejných rejstřících, která je projednávána PSP ČR – sněmovní tisk č. 752). Nabízí se tedy otázka, zda by nemohly rejstříkové soudy posuzovat bezúhonnost skutečných vlastníků stejně, jako je to u statutárních orgánů právnických osob. V živnostenském rejstříku nejsou vedeny údaje o skutečných vlastnících právnických osob, ani o osobách, které právnické osoby řídí. Nelze tedy danou činnost nijak automatizovat.</p>
-----	----------------------	------	---	---

Pro naplnění příslušných požadavků mezinárodního a evropského práva je nutno zajistit vynutitelnost podmínky bezúhonnosti určených osob v rámci podnikání právnické osoby. Jelikož funkci „profesní licence“ ve smyslu Doporučení FATF v případě realitních zprostředkovatelů představuje živnostenské oprávnění, na základě navrženého odst. 3 může živnostenský úřad podle § 58 odst. 3 živnostenského zákona živnostenské oprávnění zrušit nebo v odpovídajícím rozsahu provozování živnosti pozastavit. Na základě výsledků projednávání transpozice IV. AML směrnice zejména do novely zákona č. 253/2008 Sb. nelze k účelu stanovení podmínek pro podnikání určených povinných osob přijmout obecné ustanovení, ale je třeba takovou úpravu provádět vždy v „sektorových zákonech“, aby se nejednalo o jejich nepřímou novelu.

Celé ustanovení § 26 je transpozičním vůči čl. 47 odst. 3 AML směrnice.

Živnostenský úřad by musel pracně mimo svůj evidenční informační systém RŽP vyhledávat skutečné vlastníky v neveřejné části veřejného rejstříku, kam podle zmiňované novely mají přístup jiné orgány, než živnostenské úřady. Je také nutné vést evidenci konkrétních osob, které do seznamu skutečných vlastníků nahlíží a zkoumat oprávněnost nahlížení. Bylo by pracné, administrativně náročné vést takovou evidenci obecními živnostenskými úřady. Daleko jednodušší je svěřit tuto kontrolní pravomoc orgánům, které mají zmocnění nahlížet do této seznamu skutečných vlastníků podle zákona o veřejných rejstřících. Zde se nabízí správce daně, případně Finanční analytický úřad. Jedná se o orgány, které patří do resortu MF, které má transpozici zmiňované směrnice v gesci.

Co se týká seznamu osob, které právnickou osobu řídí, ten není upraven žádným zákonem, k vedení takové evidence není nikdo zmocněn a podnikatel nemá povinnost tyto osoby evidovat. Nelze tedy tyto osoby nijak zjistit. Pro posouzení bezúhonnosti osob je nutné, aby dozorový orgán měl možnost nahlédnout do soudních spisů.

Další nemalá administrativní zátěž obecních živnostenských úřadů by vznikla v souvislosti s žádostmi o výpis z rejstříku trestů a při posuzování bezúhonnosti těchto osob. Pokud má být posuzována podle živnostenského zákona, je nutné doplnit možnost nahlížení dozorového orgánu do soudních spisů a u zahraničních osob doplnit povinnost předložit správnímu orgánu opis rozsudku zahraničního soudu.

Je nutné upozornit, že toto ustanovení nebylo řádně projednáno v připomínkovém řízení a nemohla se k němu vyjádřit všechna připomínková místa.

69.	Ministr pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu	§ 26	<p>Podle návrhu má dozor nad dodržováním podmínek tohoto zákona vykonávat živnostenský úřad a Ministerstvo pro místní rozvoj. Navržený zákon je podle důvodové zprávy rovněž v některých bodech <i>lex specialis</i> a upravuje proto některé záležitosti odlišně od obecných právních předpisů. Jak je rovněž zmiňováno ve zprávě RIA, kontrolu v oblasti ochrany spotřebitele vykonává dosud Česká obchodní inspekce. Tato kontrola je přitom funkční a efektivní a směřuje k úspěšnému řešení a postihu problémů v oblasti ochrany spotřebitele, např. právě v oblasti ochrany před diskriminací, která se v poslední době ukázala obzvláště aktuální (viz např. známý případ v Lovosicích a související aktivity veřejné ochránkyně práv http://www.ochrance.cz/aktualne/tiskove-zpravy-2015/ombudsmanka-s-realitnimi-kancelaremi-spolecne-hledaji-cestu-k-ferovemu-najemnimu-trhu/). Považuji proto za důležité, aby v oblasti realitního zprostředkování byl nadále zachován vysoký standard ochrany spotřebitele, jenž je navíc i jedním z cílů předloženého návrhu. Vzhledem k výše popsanému fungujícímu systému dohledu ze strany České obchodní inspekce navíc nevidím důvod pro odlišnou úpravu v oblasti realitního zprostředkování.</p> <p>Požaduji proto zachovat současný dohled České obchodní inspekce nad ochranou spotřebitele v oblasti realitního zprostředkování. Aby nemohlo v budoucnu dojít k interpretačním problémům, požaduji v návrhu upřesnit, že zákon nijak nemění oprávnění dalších orgánů (např. České obchodní inspekce) v jejich kontrolní činnosti v oblasti realitního zprostředkování. Tím bude zaručeno, že v oblasti realitního zprostředkování bude dostatečně právně ukotveno jak provádění kontroly obecných požadavků na ochranu spotřebitele, tak speciálních podmínek stanovených v návrhu zákona.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno v jiném znění</p> <p>Navrhované upřesnění bude uvedeno do důvodové zprávy.</p>
-----	--	------	--	--

70.	Ministerstvo vnitř	§ 26	<p>Ustanovení upravuje výkon dozoru nad dodržováním zákona a projednávání přestupků. Důvodová zpráva ve své obecné části, konkrétně pak na str. 11, stanoví, že z hlediska systému kontroly bude postupováno podle kontrolního řádu a podle živnostenského zákona. V rámci kontrolních mechanismů bude využito již existujících kontrolních metodik. Ve vztahu k vnitřní kontrole budou respektovány vnitřní kontrolní mechanismy dotčených resortů, a to včetně Rezortního interního protikorupčního programu.</p> <p>Ustanovení § 1 odst. 1 a 2 kontrolního řádu zavádí působnost kontrolního řádu v tom smyslu, že upravuje postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků, jiných orgánů a právnických nebo fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy, při kontrole činnosti orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků, jiných orgánů, právnických a fyzických osob. Odstavec druhý § 1 pak stanoví: „<i>Kontrolní orgány postupují podle tohoto zákona rovněž při kontrole výkonu státní správy a dále při kontrole činnosti právnických osob založených nebo zřízených státem nebo územním samosprávným celkem vykonávané ze strany zakladatele nebo zřizovatele, <u>nejde-li o kontrolu činnosti těchto právnických osob upravenou předpisy soukromého práva.</u></i>“.</p> <p>S ohledem na skutečnost, že ustanovení § 23 návrhu stanoví, že „<i>není-li v tomto návrhu stanoveno jinak, použijí se na smlouvu o realitním zprostředkování i závazky z ní vzniklé ustanovení o zprostředkování podle občanského zákoníku</i>“, vzniká otázka, co bude předmětem prováděné kontroly, neboť realizace kontrolních oprávnění ve smyslu kontrolního řádu se nevztahuje na kontrolu plnění soukromoprávních vztahů, mezi něž smlouva o realitním zprostředkování náleží. Vzhledem k tomu, že na kontrolu soukromoprávních vztahů (např. soukromoprávních smluv a jejich plnění) se režim kontrolního řádu neuplatní (určitá kontrola sice může probíhat, ale toliko ve formě permanentního monitoringu, přičemž od kontrolovaných osob lze vyžadovat součinnost jen na základě jejich dobrovolného jednání, nikoliv prostřednictvím sankcí či pokut), požadujeme, aby důvodová zpráva byla doplněna o předmět prováděné kontroly, který bude náležitým způsobem vymezen, přičemž se musí jednat o kontrolní činnost, která spadá do působnosti § 1 kontrolního řádu a nejde nad jeho zákonný rámec.</p> <p>Také požadujeme, aby pojem „dozor“, o němž hovoří § 26, byl nahrazen pojmem „kontrola“.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Důvodová zpráva bude doplněna o předmět veřejnoprávní kontroly. V podstatě se jedná o kontrolu odborné způsobilosti dle § 4 odst. 3 a pojištění dle § 10.</p> <p>Pojem „dozor“, o němž hovoří § 26, bude nahrazen pojmem „kontrola“.</p>
-----	-----------------------	------	---	---

71.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	§ 26 a § 27	Pravomoci dozorových orgánů a jednotlivé přestupky požadujeme upravit v návaznosti na úpravu stanovující konkrétní povinnosti realitního zprostředkovatele tak, aby splnění všech povinností uložených zákonem bylo vymahatelné.	<p style="text-align: center;">ROZPOR Částečně akceptováno</p> <p>V paragrafu upravujícím kontrolní kompetence bude explicitně uvedeno, která ustanovení zákona budou předmětem kontroly živnostenských úřadů. Konkrétně se bude jednat o kontrolu dodržování povinnosti stanovené v § 5 odst. 2, § 11 odst. 1 a 2 a § 27 odst. 1.</p> <p>Ve vztahu k dodržování povinností stanovených nově vloženým § 27 odst. 1 je rozpor s MPO, které trvá na vypuštění dozorové pravomoci nad ustanovením § 27 odst. 1 pro živnostenské úřady.</p> <p>Připomínka MPO byla zaslána k vyjádření na MF. MF nepovažuje za vhodné, aby se kontrola splnění podmínek, které jsou stanoveny pro podnikání, rozmělovala mezi více kontrolních orgánů. Takovouto úpravu považuje jednak za neefektivní a jednak by to s největší pravděpodobností vedlo ke stížnostem podnikatelských subjektů na nadbytečnou zátěž způsobovanou četností kontrol. Obavu Ministerstva průmyslu a obchodu ze zvýšení administrativní zátěže považuje v tomto směru za neodůvodněnou. Pro ŽÚ by kontrola plnění této povinnosti spočívala pouze v ověření bezúhonnosti skutečného majitele, která by byla prováděna způsobem umožňujícím dálkový přístup. Tímto způsobem je již dnes možné získat jak výpis z Rejstříku trestů a do budoucna tak bude možné i ověřit, kdo je skutečným majitelem – viz navrhované znění § 118f zákona o veřejných rejstřících (návrh na novelu tohoto zákona je součástí sněm. tisku 752, který je v současné době po 2. čtení v PSP a u něhož se nabytí účinnosti předpokládá, pokud jde o část měnící zákon o veřejných rejstřících, od 1. 1. 2018). Neshledává kontrolu této povinnosti o nic pracnější nebo administrativně náročnější než je např. kontrola splnění podmínky předepsaného vzdělání nebo toho, zda je podnikatel pojištěn. Z uvedených důvodů s přesunutím kontroly na jiný orgán nesouhlasí.</p> <p>K připomínce MF MPO uvádí, že dozor nad bezúhonností osob skutečných vlastníků a osob, které řídí podnikání právnických osob je pro obecní živnostenské úřady nesystémové, administrativně náročné, odkazuje na komentář k připomínce pod bodem č. 68 a znovu uvádí, že dozor by měl vykonávat ten orgán, který je v novele zákona o veřejných rejstřících uveden jako orgán oprávněný nahlížet do seznamu skutečných vlastníků - neveřejné části veřejného rejstříku. Pokud by měla být tato dozorová činnost přenesena na obecní živnostenské úřady, je nutné zajistit zvýšení příspěvku na výkon přenesené působnosti pro obce s rozšířenou působností, a to z důvodů uvedených v komentáři k § 27 – bod č. 68 vypořádací tabulky.</p>
-----	---------------------------------	-------------	--	---

72.	Česká národní banka	§ 27	<p>Požadujeme doplnění přestupku pro případ nedodržení povinností realitního zprostředkovatele stanovených v § 9 odst. 1 až 6, zejména pak povinnosti jednat s odbornou péčí dle § 9 odst. 1, a to pokutou dle § 27 odst. 3 písm. c).</p> <p>Odůvodnění: Povinnosti realitního zprostředkovatele dle § 9 odst. 1 až 6 zcela postrádají jakoukoli správně-právní sankci pekuniárního charakteru a jejich sankce, stanovené v zásadě toliko v občansko-právní rovině, zpravidla vyžadují aktivní roli spotřebitele k hájení svých práv (podání žaloby). Pokud má být tedy cílem návrhu zákona ochrana spotřebitelů, považujeme možnost vynucování povinností realitního zprostředkovatele též ve formě správního trestání ukládáním pokut za nezbytnou. Zároveň předpokládáme i pozitivní roli této formy trestání při formování trhu realitního zprostředkování. Navrhujeme zároveň porušení těchto povinností sankcionovat pokutou s nejvyšším možným prahem uvedeným v návrhu (do 1 000 000 Kč), a to především s ohledem na závažnost následků spojených s nedodržováním těchto povinností.</p>	<p>Neakceptováno. Vysvětleno.</p> <p>Na základě připomínek obdržných od ostatních připomínkových míst a v souvislosti s jejich vypořádáním došlo k vypuštění odstavce 1, 2, 3 a 7.</p> <p>Záměrem překladače není posilovat nástroj veřejnoprávní kontroly instituty práva soukromého v dané oblasti a z hlediska porušení povinnosti odborné péče považuje za dostatečnou úpravu obsaženou v § 5 občanského zákoníku. Deklaratorní ustanovení nejsou v českém právním řádu výjimkou, proto zůstávají v navrhovaném předpise zachována i přes to, že nejsou zákonem sankcionována. Předkladatel připouští, že z tohoto pohledu budou standardy pro zprostředkování realit a dohled nad jejich dodržováním ve srovnání se zprostředkovateli pojištění nebo spotřebitelských úvěrů na nižší úrovni. Předkladatel by k případnému posílení nástrojů veřejnoprávní kontroly přistoupil až po vyhodnocení přezkumu účinnosti navržené regulace v případě, kdy by si to situace na realitním trhu vyžadovala.</p>
-----	---------------------	------	---	--

73.	Ministerstvo práce a sociálních věcí	§ 27	<p>Je nutné zakotvit skutkovou podstatu a jí odpovídající sankci za výkon činností spočívajících v realitním zprostředkování bez oprávnění poskytovat realitní zprostředkování. Přestupku nebo správního deliktu se dopustí ta fyzická osoba, která vykonává realitní zprostředkování bez oprávnění.</p> <p>Podle našeho názoru je také dosud nutné (do přijetí nového zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich a zákona o některých přestupcích) rozeznávat skutkové podstaty správních deliktů (právnícké osoby a podnikající fyzické osoby) a příp. přestupků (fyzické osoby).</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p> <p>Pokud bude osoba vykonávat podnikatelsky činnost realitního zprostředkovatele bez příslušného živnostenského oprávnění (vázaná živnost) bude se jednat o přestupek dle živnostenského zákona, za který lze osobě uložit pokutu až do výše 750 tis. Kč. Pokud by byla činnost vykonávána ve větším rozsahu, jedná o trestný čin neoprávněného podnikání dle § 251 trestního zákoníku. V případě osob, které činnost vykonávají pro podnikatele např. v pracovněprávním vztahu, má odpovědnost za to, že tyto osoby jsou odborně způsobilé, podnikatel podle § 31 odst. 17 živnostenského zákona. Pokud tuto povinnost poruší, může mu být udělena pokuta až do výše 1 mil. Kč.</p> <p>Návrh zákona vychází z předpokladu, že zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich nabyde účinnosti před účinností zákona o realitním zprostředkování, a proto se již pracuje pouze s pojmem přestupek.</p>
-----	--------------------------------------	------	--	--

74.	Ministerstvo vnitřa	§ 27 odst. 1	<p>Na základě koordinační úlohy Ministerstva vnitra v oblasti správního trestání dle § 12 odst. 2 kompetenčního zákona uplatňujeme následující připomínky, jejichž cílem je sjednocení navrhované právní úpravy s koncepcí současné reformy správního trestání.</p> <p>K § 27 odst. 1:</p> <p>1. Vzhledem k tomu, že přestupku podle odstavce 1 se může dopustit pouze realitní zprostředkovatel (povinnosti podle § 4 a 10 jsou uloženy realitnímu zprostředkovateli), měl by být tento uveden jako subjekt přestupku: <i>„Realitní zprostředkovatel se dopustí přestupku tím, že“.</i></p> <p>2. Požadujeme zpřesnit znění a odkaz skutkové podstaty pod písmenem c), kdy nelze odkazovat na § 10 jako celek, neboť jeho odstavec 1 upravuje povinnost realitního zprostředkovatele k náhradě škody, což je však jiná povinnost než povinnosti uvedené v odstavci 2 a 3. Jestliže bylo úmyslem předkladatele sankcionovat absenci pojištění pro případ odpovědnosti za škodu a případně samostatně postihnout i sjednání pojištění s jiným limitem než požaduje zákon, pak je nezbytné skutkovou podstatu formulovat následovně: <i>„c) neuzavře pojištění odpovědnosti za škodu podle § 10 odst. 2 nebo 3“.</i></p> <p>Jestliže však záměr předkladatele cílí pouze na postih situace, kdy pojišťovací zprostředkovatel nebude mít sjednáno pojištění, aniž by bylo zkoumáno, jestli sjednal požadovaný limit pojistného plnění, měla by mít skutková podstata níže uvedené znění: <i>„c) neuzavře pojištění odpovědnosti za škodu podle § 10 odst. 2“.</i></p>	<p style="text-align: center;">Částečně akceptováno</p> <p>Jako subjekt přestupku bude uveden realitní zprostředkovatel.</p> <p>S ohledem na vypuštění § 10 odst. 1, nebude § 27 odst. 1, písm. c) nutné přeformulovat. Postih se tak bude vztahovat jak na situace, kdy realitní zprostředkovatel nebude mít sjednané pojištění, tak na situace, kdy limit pojistného plnění nebude sjednán v zákonem stanovené minimální výši.</p>
75.	Ministerstvo vnitřa	§ 27 odst. 2	<p>Je nutné upřesnit vymezení subjektu, který se může přestupku dopustit, tak, aby odpovídala přesným vlastnostem subjektu, jemuž je daná povinnost uložena. „Jiný stát“ (§ 27 odst. 2) představuje podle našeho názoru odlišné vymezení od „jiného členského státu EU nebo státu tvořícího EHP“ (§ 9 odst. 7). Požadujeme proto upravit skutkovou podstatu následujícím způsobem: <i>„(2) Realitní zprostředkovatel, který má sídlo v jiném členském státě Evropské unie nebo v jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, se dopustí přestupku tím, že nesplní informační povinnost podle § 9 odst. 7.“.</i></p>	<p style="text-align: center;">Neakceptováno</p> <p>§ 9 odst. 7 a § 27 odst. 2 budou vypuštěny na základě připomínky MPO.</p>
76.	Ministerstvo vnitřa	§ 27 odst. 3	<p>V ustanovení upravujícím výši pokut požadujeme používat obvyklou dikci <i>„za přestupek lze uložit pokutu do“</i>. Dikce <i>„uloží se pokuta“</i> používaná do této doby v souvislosti se správními delikty právníků a podnikajících fyzických osob vyjadřovala zásadu oficiality. Tato zásada bude od nabytí účinnosti zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich (sněmovní tisk 555) výslovně zakotvena v obecné úpravě pro přestupky všech subjektů, tedy i pro přestupky právníků a podnikajících fyzických osob, které v současnou chvíli obecnou úpravu odpovědnosti za správní delikt postrádají. Formulace <i>„lze uložit pokutu“</i> navíc odpovídá institutům nové právní úpravy jako je upuštění od uložení správního trestu nebo podmíněné upuštění od uložení správního trestu.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p>

77.	Hospodářská komora České republiky	§ 28 odst. 3	<p>Navrhujeme upravit následovně: <i>„(3) Realitní zprostředkovatel, který poskytuje realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, je povinen splnit podmínku podle § 10 nejpozději do 60 dnů ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“</i></p> <p><u>Odůvodnění:</u> Stávající produkty pojišťoven nepočítají s tímto návrhem zákona. Nebude v silách realitních zprostředkovatelů, aby splnili podmínky povinného pojištění odpovědnosti za škodu z realitní činnosti do 60 dnů od dne nabytí účinnosti zákona, když produkt v intencích tohoto návrhu zákona na trhu ještě není.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno v jiném znění.</p> <p>Lhůta bude změněna na 90 dnů.</p>
78.	Ministerstvo spravedlnosti	§ 28 odst. 3	<p>Konstatujeme, že povinnost realitního zprostředkovatele nahradit škodu způsobenou provozováním své činnosti plyne již z občanského zákoníku. S ohledem na tuto skutečnost požadujeme zúžit příslušné přechodné ustanovení na povinnosti stanovené v § 10 odst. 2 a 3 návrhu zákona. Požadujeme proto v daném ustanovení nahradit slova „podmínku podle § 10“ slovy „podmínky stanovené v § 10 odst. 2 a 3“.</p>	<p style="text-align: center;">Neakceptováno</p> <p>S ohledem na vypuštění § 10 odst. 1, nebude § 28 odst. 3 nutné přeformulovat.</p>
79.	Svaz měst a obcí ČR	§ 30	<p>V § 30 požadujeme:</p> <p>1. V příloze č. 4 upravit název oboru č. 58 (nyní „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“) dle novely.</p> <p>2. do NV č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, upravit a doplnit obsahové náplně u volné živnosti, oboru č. 58 a nové vázané živnosti „Realitní zprostředkování“.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Ad. 1.: V návaznosti na novelu zákona je třeba upravit číslo oboru a název oboru u volné živnosti (nyní 80 oborů). Je nezbytně nutné uvádět správný název oboru, který se následně uvádí na živnostenském oprávnění - viz § 45 odst. 4 živnostenského zákona – ohlašovatel je povinen vymezit předmět podnikání uvedený v ohlášení s dostatečnou určitostí a jednoznačností. U hlášení živnosti volné ohlašovatel uvede obory činností, které bude v rámci svého podnikání vykonávat. Předmět podnikání živnosti volné musí být ohlášen v souladu s názvem oboru činnosti uvedeným příloze č. 4 k tomuto zákonu.</p> <p>Ad. 2.: Do nařízení vlády č. 278/2008 Sb., vložit nový předmět podnikání „Realitní zprostředkování“ včetně obsahové náplně. Jedná se o informaci jak pro ohlašovatele, tak i pro úředníky (pro poradenskou činnost před vydáním živnostenského oprávnění), zda-li je požadovaný úkon v této obsahové náplni zařazen a lze vydat živnostenské oprávnění. Většinou, když dojde ke změně názvu nebo obsahu živnosti nebo oborů, tak za velmi dlouhou dobu dochází ke změně obsahové náplně v nařízení, což je pro ohlašovatele i úředníky problematické.</p>	<p style="text-align: center;">Částečně akceptováno</p> <p>ad 1.) Věcný záměr zákona počítal s ponecháním předmětu podnikání „realitní činnost“ jako živnosti volné s tím, že se pouze změní její obsahová náplň, která by již nadále neobsahovala realitní zprostředkování (nadále by však zůstal zachován „nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitostí“.</p> <p>ad 2.) Dle Legislativních pravidel vlády čl. 39 odst. 5 nelze zákonem měnit nařízení vlády. Nařízení vlády lze měnit pouze jiným nařízením vlády, které by být reakcí na novelu živnostenského zákona.</p>

80.	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	K části třetí, Změna živnostenského zákona, § 30 bod 2	Požadujeme doplnit písmeno c) ve znění: „rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace nebo evropský profesní průkaz podle zákona o uznávání odborné kvalifikace.“	Akceptováno
81.	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	K části třetí, Změna živnostenského zákona, § 30 bod 3	Požadujeme doplnit text takto: „***) Zákon č. 18/2004 Sb. o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a některých příslušníků jiných států a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů.“	Akceptováno
82.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	K části třetí Změna živnostenského zákona, § 30 a § 31	Část třetí požadujeme vypustit. Úprava odborné způsobilosti v živnostenském zákoně duplicitně s její úpravou v zákoně o realitním zprostředkování je nepřiměřená a zbytečně zatěžující (viz připomínka uvedená pod bodem č. 14 – vypořádací tabulky). Pokud však bude v návrhu ponechána změna živnostenského zákona zavádějící vázanou živnost „realitní zprostředkování“, je třeba do této úpravy promítnout doložení odborné způsobilosti živnostenskému úřadu doklady o vzdělání a praxi přímo, nikoli prostřednictvím osvědčení vydávaného Ministerstvem pro místní rozvoj (viz připomínka uvedená pod bodem č. 14 vypořádací tabulky). V případě zavedení shora uvedené vázané živnosti je nutno upravit přechodná ustanovení. S ohledem na rozsah živnostenského oprávnění pro živnost volnou je na místě, aby právo provozovat realitní zprostředkování podle nové právní úpravy vzniklo až ohlášením této nové vázané živnosti. Ve větě druhé přechodných ustanovení je proto třeba oznámení o tom, že podnikatel hodlá v provozování živnosti pokračovat, nahradit ohlášením živnosti “realitní zprostředkování”.	<p style="text-align: center;">ROZPOR</p> <p style="text-align: center;">Částečně akceptováno</p> <p>Navržené řešení je v rozporu se schváleným věcným záměrem zákona o realitním zprostředkování. Navrženou koncepci vláda schválila a předkladatel jí musí respektovat.</p> <p>Variantu, která počítala s ponecháním realitního zprostředkování v rámci živnosti volné a nastavením podmínek odborné způsobilosti v zákoně o realitním zprostředkování, již dříve odmítla LRV.</p> <p>Zákon cílí zejména na ochranu zájemce, který bude mít díky existenci seznamu odborné způsobilých osob, možnost si ověřit, zda osoba, se kterou jedná, je odborně způsobilá. Úprava odborné způsobilosti pouze v živnostenském zákoně takovou kontrolu neumožňuje, čímž by nebyl naplněn jeden z hlavních cílů zákona.</p> <p>Souhlasit lze s úpravou přechodných ustanovení.</p>

83.	Ministerstvo financí	K důvodové zprávě a RIA	Požadujeme, aby bylo v obou materiálech doplněno, že veškeré dodatečné zvýšené administrativní náklady spojené zejména s ohlašováním živnosti a evidencí odborně způsobilých osob, dále náklady na úpravu, naprogramování a správu databázového systému budou pokryty v rámci stávajícího rozpočtu MMR i v dalších letech v rámci střednědobého výhledu.	<p style="text-align: center;">ROZPOR</p> <p style="text-align: center;">Částečně akceptováno</p> <p>Rozpor v části týkající se zvýšení administrativních nákladů spojených s evidencí odborně způsobilých osob. V ostatních částech připomínka akceptována.</p>
84.	Úřad vlády ČR – místopředsed a vlády pro vědu, výzkum a inovace	K důvodové zprávě	Požadujeme doplnit, proč byly jako obory odborné způsobilosti bez nutnosti praxe zařazeny právě obory ekonomické a právní (§ 4 odst. 1).	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p> <p>Bude doplněno do důvodové zprávy. V souvislosti s obdrženou připomínkou bude ještě doplněno i zdůvodnění studia v oboru stavebnictví.</p>

85.	Ministerstvo financí	K důvodové zprávě a RIA	<p>Co se týká personálního požadavku o navýšení 2 míst státních zaměstnanců (PT 13) v odboru veřejných dražeb a realitní činnosti MMR, nesouhlasíme s těmito personálními dopady, mají-li být zajištěny nad rámec rozpočtu kapitoly MMR, uvedenými v důvodové zprávě k návrhu zákona o realitním zprostředkování. Tito zaměstnanci mají v souvislosti s návrhem realizovat novou agentu spočívající v administraci žádostí o vydání osvědčení o odborné způsobilosti na MMR, dále ve vytvoření Seznamu odborně způsobilých osob a jeho správě s ročními náklady (včetně příslušenství plus běžné provozní náklady) ve výši 750 000Kč/rok/1 FM. Předkladatel uvádí, že náklady na vytvoření databázového systému budou řešeny v rámci rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj, není však jasně zřejmé, zda budou zabezpečeny v rámci kapitoly i mzdové náklady, či zda je mzdové a personální navýšení nad rámec limitu kapitoly MMR. V Materiálu nejsou uvedeny zdroje krytí mzdových nákladů či analýza vyčísľující přesné dopady do platové oblasti.</p> <p>Zdůrazňujeme, že ústřední orgán, který by měl být posílen, vykazuje za první kvartál roku 2016 neobsazenost míst ve výši 103, tj. 14 % ze 716 míst. Nejen vzhledem k vysoké neobsazenosti požadujeme, aby v souvislosti s tímto návrhem nevznikaly další požadavky na platové prostředky a počty míst v kapitole 317 - MMR nad rámec dosavadních limitů.</p> <p>V návaznosti na to požadujeme upravit důvodovou zprávu a návrh usnesení vlády o zařazení nového bodu III. 3. tohoto znění: „Vláda III. u k l á d á 3. ministryni pro místní rozvoj zabezpečit implementaci návrhu zákona v rámci dosavadních personálních kapacit a prostředků na platy kapitoly Ministerstvo pro místní rozvoj.“</p>	<p style="text-align: center;">ROZPOR</p> <p style="text-align: center;">Neakceptováno</p> <p>MMR odmítá argumentaci spočívající v požadavku zabezpečení zcela nové administrativní agendy v rámci dosavadních parametrů v personální a platové oblasti rozpočtu celé kapitoly MMR.</p> <p>Tvrzení o aktuální neobsazenosti v kapitole MMR, která se průběžně mění v čase a je zároveň i důsledkem dodržování nezbytných procesních postupů při aplikaci zákona č. 234/2014 Sb., o státní službě, jsou i vzhledem ke zvýšení časové náročnosti v rámci procesu výběrových řízení na obsazení služebních míst zavádějící, nehledě na všeobecně známý problém související s nedostatkem odborníků ve státní správě v důsledku dodržování uvedeného zákona, s nímž se potýkají i jiné ústřední orgány státní správy, aniž by to zároveň mělo předznamenávat automatickou nutnost rušení příslušných služebních míst. Právě aplikační problémy související s náborem nových zaměstnanců jsou jedním z důvodů připravované novely zákona o státní službě. MMR tedy odmítá být Ministerstvem financí negativně posuzováno za nedostatky jiného zákona, které nemůže přímo ovlivnit.</p> <p>Odbor, který má problematiku realitního zprostředkování ve své gesci, nedisponuje žádnými volnými místy a stávající zaměstnanci odboru jsou plně vytíženi stávající agendou.</p>
-----	----------------------	-------------------------	--	---

86.	Ministerstvo financí	K důvodové zprávě a RIA	<p>Pokud se týče RIA, nesouhlasíme se zařazením textů týkajících se daně z převodu nemovitostí, z nichž zpracovatel materiálu "dovozuje" objem hodnoty realitního trhu ve vybraných letech do části materiálu, jež má pojednávat o chybějících pravidlech pro výkon realitního zprostředkování. Odhad hodnoty realitního trhu ve vybraných letech by měl být zařazen do samostatné části materiálu. Není zřejmá souvislost mezi otázkou chybějících pravidel regulace a způsobem odhadu objemu hodnoty realitního trhu. Souhlasíme však se závěrem, že naprosto přesná statistická čísla týkající se celkové hodnoty realitního trhu nejsou k dispozici. Nicméně užití údajů týkajících se daně z převodu nemovitostí pro stanovení určitého odhadu zpracovatele materiálu není podle našeho názoru dostačujícím zdrojem informací. Pro tyto účely doporučujeme využít informací dostupných z katastru nemovitostí, kde jsou např. k dispozici statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN.</p> <p>Pokud se týče grafu č. 1 - Základ daně z převodu nemovitostí do uvedené části materiálu, jde podle našeho názoru pouze o údaje, resp. určité výpočty odhadované, což by mělo být v této souvislosti v textu výslovně uvedeno. U grafu není uvedena měna. Celkově není zřejmý důvod pro zařazení tohoto grafu do uvedené části materiálu.</p>	<p style="text-align: center;">Vysvětleno</p> <p>Účelem odhadu hodnoty realitního trhu bylo demonstrovat, o jak významnou část národního hospodářství se jedná. Právě i s ohledem na významnou hodnotu majetku, který je předmětem realitního zprostředkování, si tato oblast služeb jistě zaslouží pozornost. Do RIA bude doplněno odůvodnění, proč je odhad hodnoty realitního trhu zařazen právě v této části.</p> <p>Ze statistických údajů Katastru nemovitostí lze získat pouze informace o počtu jednotlivých zápisů, nikoliv o hodnotě realitních transakcí. Pro účely odhadu hodnoty realitního trhu považuje MMR daň z převodu nemovitostí jako vhodné východisko.</p> <p>Graf č. 1 – bude upraven dle připomínky.</p>
87.	Ministerstvo financí	K důvodové zprávě a RIA	<p>K bodu 1.2.1.1. RIA uvádíme:</p> <p>V textu, který zní: "Daň z převodu nemovitostí byla v letech 2010 až 2012 ve výši 3 %, v roce 2013 ve výši 4 %. Tato daň se řídila zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, který byl zrušen k 1. 1. 2014 a byl nahrazen zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí a zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů." požadujeme vypustit text "a zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů". Z navrhovaného textu dovozujeme, že se dotýká pouze právní úpravy daně z převodu nemovitostí, resp. nově daně z nabytí nemovitých věcí. Tato daň byla upravena do roku 2013 zákonem č. 357/1992 Sb., (ve znění pozdějších předpisů), a poté nahrazena zákonným opatřením č. 340/2013 Sb. Zákonné opatření č. 344/2013 Sb. pouze inkorporovalo zdanění příjmů z darování a dědictví pod režim daní z příjmů.</p>	<p style="text-align: center;">Akceptováno</p>

88.	Ministerstvo zemědělství	Důvodová zpráva	Požadujeme doplnit důvodovou zprávu o vysvětlení, proč byly jako odborná způsobilost bez nutnosti praxe zařazeny do § 4 odst. 1 písm. a) právě ekonomické obory a právo.	AKCEPTOVÁNO Bude doplněno do DZ.
-----	-----------------------------	--------------------	--	--