

## PŘEDKLÁDACÍ ZPRÁVA

Návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících předpisů (zákon o realitním zprostředkování) je předkládán na základě:

- věcného záměru zákona o realitním zprostředkování schváleného usnesením vlády ze dne 18. ledna 2016 č. 20,
- Plánu legislativních prací vlády na rok 2016 schváleného usnesením vlády ze dne 14. prosince 2015 č. 1031,
- Priorit spotřebitelské politiky 2015 – 2020 schválených usnesením vlády ze dne 7. ledna 2015 č. 5.

Iniciativou pro zahájení přípravy návrhu zákona byly především opakující se problémy související s činností realitních zprostředkovatelů, které vyústily až do situace, kdy se touto problematikou začal ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) zabývat Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky (dále jen „hospodářský výbor“). Hospodářský výbor požádal MMR, aby ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem financí zpracovalo Analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Tato analýza obsahovala pět různých variant řešení, ze kterých jednoznačně vyplynulo, že současnou situaci nelze řešit jiným způsobem než vznikem zvláštního právního předpisu. Uvedená Analýza se tak stala jedním z východisek pro přípravu věcného záměru zákona, ze kterého následně vzešel předkládaný návrh zákona o realitním zprostředkování.

Mezi hlavní cíle zákona patří:

- vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování – definovat realitní zprostředkování, specifikovat podmínky pro výkon této činnosti z hlediska požadavků na odbornou způsobilost, nastavit kontrolní a sankční mechanismy
- posílit ochranu klientů (spotřebitelů) – zavést povinné pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele, upravit jeho povinnosti vůči klientovi
- zvýšit důvěru v realitní služby – nastavením nových pravidel pro výkon této činnosti zvýšit důvěru veřejnosti v realitní zprostředkovatele a zvýšit tak podíl transakcí uskutečněných za účasti realitního zprostředkovatele. Nová pravidla by měla přispět ke snížení počtu neprofesionálních a nepoctivých subjektů působících na trhu
- sblížit podmínky pro poskytování realitního zprostředkování v ČR s ostatními státy EU, kde je tato činnost zpravidla upravena zvláštními zákony a pro její poskytování jsou tak nastavena jasná pravidla. V důsledku toho lze očekávat i zvýšení konkurenceschopnosti českých realitních zprostředkovatelů na jednotném evropském trhu

Odůvodnění nezbytnosti navrhované právní úpravy je dále podrobně popsáno v Závěrečné zprávě z hodnocení dopadů regulace (RIA).

Návrh zákona zároveň obsahuje novely souvisejících zákonů, tj. zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, a zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). K úpravě kompetenčního zákona návrh přistupuje na základě nově vymezených kompetencí MMR v oblasti realitního trhu – tj. vydávání osvědčení o odborné způsobilosti a vedení seznamu odborně způsobilých osob. Novela živnostenského zákona počítá se zařazením nově vymezeného předmětu podnikání „realitní zprostředkování“ do živnosti vázané a zároveň s úpravou názvu oboru činnosti „realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ v rámci živnosti volné na „obchod s nemovitostmi, správa a údržba nemovitostí“.

Návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně souvisejících předpisů (zákon o realitním zprostředkování) byl rozeslán do připomínkového řízení dne 22. dubna 2016 s termínem uplatnění připomínek do 20. května 2016. Osloveno bylo celkem 59 připomínkových míst, z nich 20 míst nemělo žádné připomínky, 16 míst uplatnilo zásadní připomínky, 14 míst pouze doporučující připomínky a 9 míst se k návrhu nevyjádřilo.

Celkově bylo uplatněno 246 připomínek, z toho 88 připomínek bylo zásadních a 158 bylo doporučujících. V rámci vypořádání meziresortního připomínkového řízení bylo 83 zásadních připomínek vypořádáno.

**Návrh zákona je vládě předkládán celkem s 5 rozpory, s ohledem na:**

- **2 nevypořádané připomínky Ministerstva financí**, které souvisí s požadavkem předkladatele na 2 nová systemizovaná místa v souvislosti s novou agendou na MMR, již má být vydávání osvědčení o odborné způsobilosti a vedení seznamu odborně způsobilých osob:

**Ministerstvo financí** zásadně nesouhlasí s navýšením služebních míst včetně souvisejících výdajů v kapitole Ministerstva pro místní rozvoj a žádá o zabezpečení uvedené priority v rámci dosavadních parametrů v platové a personální oblasti rozpočtu kapitoly. Podle Ministerstva financí je MMR schopno zajistit danou potřebu především na vrub agend přirozeně utlumujících se a celkovým zefektivněním vnitřních personálních procesů. Ministerstvo financí v této souvislosti postrádá doklady o provedených personálních auditech, z nichž by plynulo 100% využití stávajících personálních kapacit Ministerstva pro místní rozvoj.

**MMR** trvá na tom, aby požadavek na 2 nová systemizovaná místa byl kryt ze státního rozpočtu nad rámec rozpočtové kapitoly ministerstva. MMR v současné době nedisponuje žádnými volnými personálními kapacitami, které by na tuto zcela novou agendu mohlo využít.

- **3 nevypořádané připomínky Ministerstva průmyslu a obchodu**, z nichž 2 jsou koncepční – nesouhlas s navrhovanou změnou živnostenského zákona dle vládou schváleného věcného záměru zákona (přesun činnosti mezi vázané živnosti) a 1 se týká způsobu implementace směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, kterou do návrhu požaduje zpracovat Ministerstvo financí (MPO nesouhlasí s kompetencí obecních živnostenských úřadů jako kontrolních orgánů):

**Ministerstvo průmyslu a obchodu** v prvních dvou zmíněných koncepčních rozporech zásadně nesouhlasí v návrhu zákona se stanovenými požadavky na odbornou způsobilost a způsobem jejího posuzování, vydáváním osvědčení o tom a vedením seznamu osob, které jsou odborně způsobilé. Za přiměřenou úpravu považuje tento návrh pouze v případě, kdyby tato činnost nebyla zařazena do režimu živností vázaných a zůstala ponechána v režimu živnosti volné. S úpravou odborné způsobilosti navrhovaným zákonem o realitním zprostředkování a jejím posuzováním MMR by souhlasilo jen v případě, pokud bude z návrhu vypuštěna část třetí - tedy změna živnostenského zákona. Pokud však MMR trvá na tom, že je nezbytné novelizovat živnostenský zákon a zařadit do vázaných živností realitní zprostředkování, požaduje z návrhu zákona vypustit ustanovení upravující odbornou způsobilost, její posuzování a vedení seznamu odborně způsobilých osob 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, by pak odpovídal podnikatel, kontrolu by prováděly živnostenské úřady. Podle Ministerstva průmyslu a obchodu navržená právní úprava zatěžuje jak státní správu, tak podnikatele zbytečně duplicitními administrativními úkony.

**MMR** trvá na navrhované koncepci, která byla projednána a schválena vládou v rámci věcného záměru zákona. Variantu, která počítala se vznikem zákona o realitním zprostředkování a současným zachováním činnosti v režimu živnosti volné již dříve zcela jednoznačně odmítla Legislativní rada vlády. Dále Ministerstvo pro místní rozvoj trvá i na nastavení požadavků na odbornou způsobilost přímo v navrhovaném zákoně a vzniku vlastní kompetence spočívající ve vydávání osvědčení o odborné způsobilosti a s tím související vedení evidence odborně způsobilých osob. Zákon cílí zejména na ochranu klienta realitního zprostředkovatele, který bude mít díky veřejně přístupné evidenci odborně způsobilých osob, možnost si ověřit, zda osoba, se kterou jedná, je odborně způsobilá dle požadavků stanovených v navrhovaném zákoně. Úprava odborné způsobilosti pouze v živnostenském zákoně, včetně zařazení činnosti do přílohy č. 5 živnostenského zákona, takovou kontrolu neumožňuje, čímž by tento cíl nebyl naplněn.

**Ministerstvo průmyslu a obchodu** dále, pokud jde o třetí rozpor, zásadně nesouhlasí s tím, aby obecní živnostenské úřady kontrolovaly navrhovaným zákonem stanovenou povinnost bezúhonnosti skutečného majitele realitního zprostředkovatele, který je právnickou osobou, či osoby, které podnikání takového realitního zprostředkovatele řídí, a sankcionovaly z tohoto vyplývající přestupky.

Živnostenské úřady nemají dle Ministerstva průmyslu a obchodu reálnou možnost kontrolovat, kdo je skutečným majitelem právnické osoby nebo osobou, která její podnikání řídí. Ministerstvo průmyslu a obchodu namítá, že ustanovení zakládající tuto povinnost bylo do návrhu dopracováno dodatečně a nebylo tedy předmětem připomínek k návrhu rozeslanému do meziresortního připomínkového řízení. V případě, že bude toto ustanovení v návrhu zákona ponecháno, zásadně požaduje, aby byl obecní živnostenský úřad nahrazen jiným kontrolním orgánem, a ten byl také do návrhu zákona doplněn.

**MMR** trvá na zachování tohoto ustanovení v zákoně. Do návrhu zákona bylo ustanovení vloženo v rámci vypořádávání zásadní připomínky Ministerstva financí vzešlé z meziresortního připomínkového řízení, na základě které MMR muselo ve svém návrhu zákona naplnit požadavky mezinárodního a evropského práva spočívající v zajištění vynutitelnosti podmínky bezúhonnosti určitých osob v rámci podnikání právnické osoby, která je reálním zprostředkovatelem. Celé navrhované ustanovení je transpoziční vůči čl. 47 odst. 3 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 odst. 1 a 3 písm. d) této směrnice jsou povinnými osobami i reální makléři a podle čl. 47 odst. 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 reální zprostředkovatel podnikat jako fyzická osoba, je požadavek jeho bezúhonnosti způsobem odpovídajícím čl. 47 odst. 3 IV. AML směrnice zajištěn podmínkou bezúhonnosti, jak ji stanoví § 6 odst. 2 živnostenského zákona, přičemž na toto ustanovení živnostenského zákona se odkazuje i v případě osob odpovědných za podnikání právnické osoby v totožném oboru, aby tak bylo dosaženo rovnosti požadavků. Ministerstvo pro místní rozvoj trvá na tom, aby obecní živnostenský úřad kontroloval dodržování této povinnosti stanovené navrhovaným zákonem a sankcionoval přestupky, jelikož funkci „profesní licence“ představuje v případě reálních zprostředkovatelů živnostenské oprávnění. Navrhovaný způsob je tak efektivním transpozičním řešením i přes stanovisko MPO, že zmíněná povinnost není dle jeho názoru transponována dobře, když bezúhonnost, která je posuzována podle živnostenského zákona se vztahuje na úmyslné trestné činy vztahující se pouze k podnikání.

MMR taktéž upozorňuje na skutečnost, že již ve fázi projednávání věcného záměru navrhovaného zákona obdrželo požadavek na transpozici výše zmiňovaných ustanovení IV. AML směrnice a právě ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu apelovalo na Ministerstvo financí, aby v rámci transpozice IV. AML směrnice zejména do novely zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu vznikla obecná úprava, která by stanovila podmínky způsobilosti a bezúhonnosti pro všechny rizikové profese, neboť speciální právní předpisy pro některé profese ani v právním řádu ČR doposud neexistují. Návrh byl Ministerstvem financí předložen, avšak Legislativní rada vlády zaujala k tomuto návrhu stanovisko, že 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, což je v rozporu s čl. 54 Legislativních pravidel vlády. Přijetí navrhované právní úpravy v této oblasti je tedy nezbytné.

Ministerstvo financí, které je gestorem IV. AML směrnice, nepovažuje za vhodné, aby se kontrola splnění podmínek, které jsou stanoveny pro podnikání, rozmělovala mezi více kontrolních orgánů. Obavu Ministerstva průmyslu a obchodu ze zvýšení administrativní zátěže považuje v tomto směru za neodůvodněnou. Pro živnostenský úřad by kontrola plnění této povinnosti spočívala pouze v ověření bezúhonnosti skutečného majitele, která by byla prováděna způsobem umožňujícím dálkový přístup (obdobným způsobem je již dnes možné získat výpis z Rejstříku trestů).