

**Návrh věcného záměru zákona  
o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů**

včetně Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad (RIA) a Zprávy z hodnocení korupčních rizik (CIA)

# Obsah

A.	Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA).....	6
1.	Důvod předložení a cíle .....	6
1.1	Název .....	7
1.2	Definice problému .....	7
1.2.1	Volný vstup realitních zprostředkovatelů na trh, nedostatečná odborná způsobilost, nízká konkurenceschopnost v rámci EU.....	7
1.2.1.1	Volný vstup realitních zprostředkovatelů na trh .....	7
1.2.1.2	Nedostatečná odborná kvalifikace .....	12
1.2.1.3	Nízká konkurenceschopnost v rámci evropského trhu.....	25
1.2.2	Neúčinná ochrana práv spotřebitelů a nedostatečný dohled a kontrola nad realitními zprostředkovateli .....	26
1.2.2.1	Nakládání s finančními prostředky klientů realitních zprostředkovatelů .....	26
1.2.2.2	Chybějící povinnost pojištění .....	28
1.2.2.3	Nedostatečný dohled a kontrola nad realitními zprostředkovateli .....	31
1.2.3	Chybějící definice rozsahu poskytovaných služeb a náležitostí smluv o zprostředkování .....	32
1.2.4	Nedůvěra spotřebitelů v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů ....	34
1.3	Popis existujícího právního stavu v dané oblasti .....	36
1.3.1	Historie právní úpravy realitní činnosti .....	36
1.3.2	Současná právní úprava .....	37
1.3.2.1	Nedostatečné či nevyhovující parametry současné právní úpravy.....	38
1.3.2.2	Přehled právních předpisů, k nimž se věcný záměr váže .....	39
1.4	Identifikace dotčených subjektů.....	39
1.5	Popis cílového stavu .....	40
1.6	Zhodnocení rizika.....	41
2.	Návrh variant řešení .....	43
2.1	Nulová varianta .....	43
2.2	Varianta č. 1 – úprava stávajících právních předpisů – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost) .....	43
2.2.1	Popis varianty č. 1.....	43
2.2.2	Návrh řešení v rámci varianty č. 1 .....	44
2.2.3	Příbuzné profese upravené v živnostenském zákonu jako živnost vázaná, případně koncesovaná .....	44
2.2.4	Situace na Slovensku.....	48
2.2.5	Systém profesních kvalifikací .....	49
2.2.6	Přínosy varianty č. 1.....	53
2.2.7	Negativa varianty č. 1.....	53
2.2.8	Shrnutí k variantě č. 1 .....	54

2.3	Varianta č. 2 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti).....	54
2.3.1	Popis varianty č. 2.....	54
2.3.2	Návrh řešení v rámci varianty č. 2 .....	54
2.3.2.1	Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy .....	55
2.3.3	Profese upravené v živnostenském zákonu jako živnost volná s odbornou způsobilostí stanovenou ve zvláštním právním předpisu.....	56
2.3.4	Přínosy varianty č. 2.....	58
2.3.5	Negativa varianty č. 2.....	59
2.3.6	Shrnutí k variantě č. 2 .....	59
2.4	Varianta č. 3 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost) .....	60
2.4.1	Popis varianty č. 3.....	60
2.4.2	Návrh řešení v rámci varianty č. 3 .....	60
2.4.2.1	Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy .....	61
2.4.3	Přínosy varianty č. 3.....	62
2.4.4	Negativa varianty č. 3.....	63
2.4.5	Shrnutí k variantě č. 3 .....	63
2.5	Varianta č. 4 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon.....	63
2.5.1	Popis varianty č. 4.....	63
2.5.2	Příbuzné profese upravené zvláštními předpisy a vymezené mimo živnostenský zákon .....	64
2.5.3	Návrh řešení v rámci varianty č. 4 .....	66
2.5.3.1	Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy .....	66
2.5.4	Přínosy varianty č. 4.....	67
2.5.5	Negativa varianty č. 4.....	68
2.5.6	Shrnutí k variantě č. 4 .....	69
3.	Vyčíslení a vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení .....	70
3.1	Identifikace hlavních přínosů jednotlivých variant.....	70
3.2	Finanční vyčíslení nákladů a přínosů .....	72
3.2.1	Finanční hodnocení nákladů .....	73
3.2.1.1	Varianta č. 1.....	73
3.2.1.2	Varianta č. 2.....	74
3.2.1.3	Varianta č. 3.....	77
3.2.1.4	Varianta č. 4.....	79
3.2.2	Vyčíslení finančních nákladů .....	81
3.2.3	Finanční hodnocení přínosů .....	82
3.2.3.1	Varianta č. 1.....	82
3.2.3.2	Varianta č. 2, 3 a 4.....	82

3.2.4	Vyčíslení finančních přínosů.....	83
3.3	Vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení .....	83
3.3.1	Multikriteriální analýza.....	84
4.	Návrh řešení.....	85
4.1	Stanovení pořadí variant a výběr nejvhodnějšího řešení .....	85
5.	Implementace a vynucování .....	86
6.	Přezkum účinnosti regulace.....	86
7.	Konzultace a zdroje dat .....	86
8.	Kontakty na zpracovatele RIA.....	89
B.	ZPŮSOB PROMÍTNUTÍ NAVRHOVANÉHO VĚCNÉHO ŘEŠENÍ DO PRÁVNÍHO ŘÁDU .....	90
1.	Věcné řešení dle varianty č. 2 analýzy RIA .....	90
1.1	Systematika navrhované úpravy.....	90
1.2	Předmět úpravy.....	90
1.3	Vymezení pojmů .....	91
1.4	Odborná a osobní způsobilost .....	92
1.5	Povinnosti realitního zprostředkovatele.....	93
1.5.1	Správa finančních prostředků klientů.....	93
1.5.2	Pojištění odpovědnosti za škodu .....	96
1.5.3	Další povinnosti realitního zprostředkovatele.....	97
1.6	Povinnosti klienta .....	97
1.7	Náležitosti smlouvy o zprostředkování realitních služeb.....	97
1.8	Evidence realitních zprostředkovatelů.....	98
1.9	Dohled nad činností realitních zprostředkovatelů .....	99
1.10	Správní delikty a přestupky.....	99
1.11	Přechodná ustanovení .....	100
1.12	Změna zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů .....	100
1.13	Účinnost.....	101
2.	Věcné řešení dle varianty č. 3 analýzy RIA .....	102
2.1	Systematika navrhované úpravy.....	102
2.2	Předmět úpravy.....	102
2.3	Vymezení pojmů .....	102
2.4	Povinnosti realitního zprostředkovatele.....	105
2.4.1	Správa finančních prostředků klientů.....	105
2.4.2	Pojištění odpovědnosti za škodu .....	106
2.4.3	Další povinnosti realitního zprostředkovatele.....	107
2.5	Povinnosti klienta .....	107
2.6	Náležitosti smlouvy o zprostředkování realitních služeb.....	108
2.7	Dohled nad činností realitních zprostředkovatelů.....	108

2.8	Správní delikty a přestupky.....	109
2.9	Přechodná ustanovení .....	109
2.10	Změna zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání .....	109
2.11	Změna zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů .....	110
2.12	Účinnost.....	110
3.	Závěrečné doporučení k navrhovaným variantám .....	111
4.	Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky, s mezinárodními smlouvami a se závazky vyplývajícími z členství v Evropské unii .....	111
5.	Hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí, sociální dopady a dopady na životní prostředí .....	116
6.	Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace.. ..	116
7.	Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů .....	116
C.	Zpráva z hodnocení korupčních rizik (CIA).....	117
	SEZNAM TABULEK.....	119
	SEZNAM GRAFŮ .....	119
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	119
	SEZNAM NĚKTERÝCH POUŽITÝCH ZKRATEK .....	119

V souladu s platnými Legislativními pravidly vlády část druhá, hlava I, čl. 4 odst. 2 jsou dosah a dopady navrhované právní úpravy zhodnoceny podle Obecných zásad pro hodnocení dopadů regulace a věcný záměr obsahuje namísto požadavků uvedených v odstavci 1 písm. a), b), c), e) až h) závěrečnou zprávu z hodnocení dopadů regulace.

## **A. Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA)**

### **1. Důvod předložení a cíle**

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) předkládá návrh věcného záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů (dále jen „věcný záměr zákona“), který je realizován v souladu s úkolem zadaným ve Výhledu legislativních prací vlády na léta 2015 až 2017 na základě usnesení vlády č. 165 ze dne 12. března 2014 (zde úkol zařazen pod původním názvem věcný záměr zákona o realitním podnikání) a v Plánu legislativních prací vlády na rok 2015 schváleném usnesením vlády ze dne 15. prosince 2014 č. 1056.

Předkládaná závěrečná zpráva o hodnocení dopadů regulace (Regulatory Impact Assessment – dále jen „RIA“) je zpracována v souladu s usnesením vlády č. 922 ze dne 14. prosince 2011 o Obecných zásadách pro hodnocení dopadů regulace (RIA) a o změně Legislativních pravidel vlády a Jednacího řádu vlády a usnesením vlády ze dne 8. ledna 2014 č. 26 k návrhu změn Obecných zásad pro hodnocení dopadů regulace (RIA).

Iniciativou pro zahájení přípravy návrhu věcného záměru zákona byly především stále se opakující problémy v souvislosti s činností realitních zprostředkovatelů, které vyústily až do situace, kdy se touto problematikou začal ve spolupráci s MMR zabývat Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky (dále též hospodářský výbor).

Hospodářský výbor na základě svého 72. usnesení ze dne 23. února 2011 požádal Ministerstvo pro místní rozvoj, aby ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem financí zpracovalo Analýzu současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení (dále jen „Analýza“). MMR ve spolupráci s dotčenými resorty a zástupci odborné veřejnosti zpracovalo výše uvedené zadání a v květnu 2012 předložilo Analýzu hospodářskému výboru. Cílem materiálu bylo především poskytnout celkový pohled na současnou situaci v oblasti podnikání realitních kanceláří a formulovat závěry, které mají posloužit jako podklad pro případnou novou právní úpravu. Smyslem navržených opatření bylo především nastavit základní parametry a mantinely pro výkon realitního zprostředkování, zvýšit ochranu spotřebitele a jeho důvěru v realitní zprostředkovatele. Navrhované možnosti řešení byly zpracovány v celkem pěti variantách s různým rozsahem uvažovaných opatření.

Analýza byla projednána na hospodářském výboru 10. října 2012, kde byl materiál členy výboru jednomyslně schválen, a bylo vydáno usnesení č. 194, ve kterém hospodářský výbor mj. žádá MMR, aby ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a dalšími ministerstvy zahájilo kroky na přípravě tzv. „realitního zákona“, podle varianty č. 2 Analýzy. Uvedená Analýza se tak stala jedním z východisek pro tvorbu nové legislativy v této oblasti.

Základní tezí varianty č. 2 je vznik nového právního předpisu upravujícího výkon realitní činnosti při současném ponechání stávající právní úpravy živnostenského zákona (volná živnost). Obecné parametry pro vstup do podnikání dle živnostenského zákona zůstanou zachovány a zvláštní požadavky budou stanoveny ve zvláštním zákoně, tj. v zákoně o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů.

Vývoj legislativních prací byl významně ovlivněn předčasným ukončením mandátu vlády Petra Nečase v polovině roku 2013 a vznikem přechodné vlády Jiřího Rusnoka, která se v rámci svého působení zaměřila především na naléhavá a aktuální rozhodnutí, což 2. srpna 2013 také deklarovala ve svém Programovém prohlášení. Hlavním legislativním cílem vlády bylo především

dotážení rekodifikačního procesu v rámci blížící se účinnosti nového občanského zákoníku a pro zařazení nových úkolů do plánu legislativních prací vlády prakticky nebyl prostor.

Mezi hlavní cíle navrhovaného věcného záměru zákona bude patřit zejména:

- **vymezit základní právní rámec pro poskytování služeb realitních zprostředkovatelů** – definovat realitní zprostředkování a vymezit subjekty působící na trhu, specifikovat podmínky pro výkon této činnosti z hlediska požadavků na odbornou a osobní způsobilost, nastavit kontrolní a sankční mechanismy,
- **posílit ochranu práv spotřebitelů** – upřesnit rozsah poskytovaných služeb, upravit podmínky pro nakládání s finančními prostředky klientů, nastavit parametry pojištění odpovědnosti za škodu, nastavit pravidla pro poskytování informací,
- **zvýšit důvěru spotřebitelů v realitní služby** – s pomocí nových pravidel pro výkon této činnosti zvýšit důvěru 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.

## 1.1 Název

Věcný záměr zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů.

## 1.2 Definice problému

Na základě provedené Analýzy a s ohledem na současný stav v oblasti realitního zprostředkování byly definovány následující základní problémové okruhy:

- a) volný vstup realitních zprostředkovatelů na trh a jejich nízká či zcela chybějící odborná kvalifikace, nízká konkurenceschopnost v rámci evropského trhu,
- b) neúčinná ochrana práv spotřebitelů a nedostatečný dohled a kontrola nad realitními zprostředkovateli,
- c) chybějící definice rozsahu poskytovaných služeb a některých podstatných náležitostí smlouvy o zprostředkování,
- d) nedůvěra spotřebitelů v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů.

### 1.2.1 Volný vstup realitních zprostředkovatelů na trh, nedostatečná odborná způsobilost, nízká konkurenceschopnost v rámci EU

#### 1.2.1.1 Volný vstup realitních zprostředkovatelů na trh

Živnostenský zákon vymezuje řadu regulovaných profesí, u nichž je vstup do podnikání podmíněn odborným vzděláním, případně odpovídající praxí v daném či příbuzném oboru. U řady těchto profesí regulovaných živnostenským zákonem, se kterými se spotřebitelé běžně dostávají do styku, však nedochází k operacím s tak velkým objemem finančních prostředků, jako je tomu právě v realitách. Vzhledem k povaze zboží a služeb, které jsou na realitním trhu obchodovány, spotřebitelé mnohdy v rámci těchto transakcí přesouvají své celoživotní úspory či podstatnou část svého majetku.

Spotřebitelé se na realitní zprostředkovatele obracejí v dobré víře jako na profesionály, kteří by měli disponovat nezbytnými znalostmi v oboru, potřebnými pro bezproblémový průběh celé transakce. Vzhledem k nulovým požadavkům na odbornost a další profesní předpoklady pro výkon realitní profese se však na trhu vyskytuje velké množství subjektů, které nejsou zárukou odbornosti

a profesionálního přístupu. Zvláště v době stoupající nezaměstnanosti se realitní zprostředkování pro mnohé nezaměstnané stává příležitostí, jak získat zajímavý příjem, což společně s nulovými požadavky na vstupu do odvětví způsobuje obrovský příliv „nekompetentních“ osob.

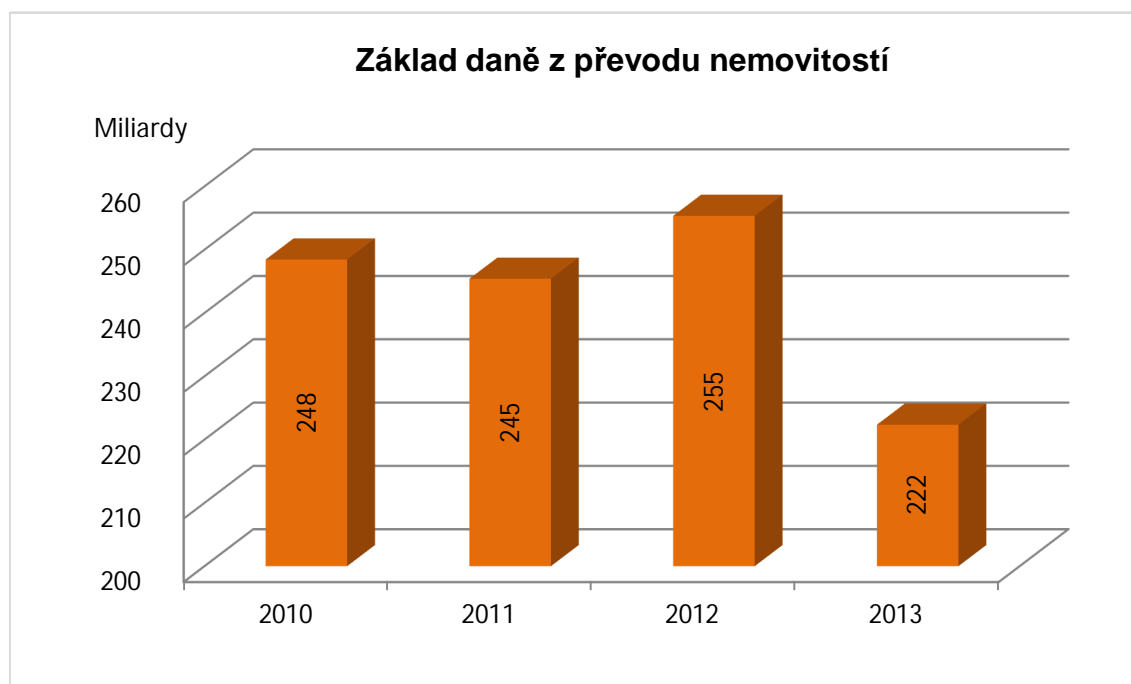
Objem transakcí s nemovitostmi se pohybuje ve stovkách miliard korun a dle odhadů se přibližně polovina těchto transakcí uskuteční za podpory realitního zprostředkovatele. Naprosto přesná statistická čísla týkající se celkové hodnoty realitního trhu (objem transakcí s účastí zprostředkovatele i bez něj) neexistují, vyjdeme-li však z čísel Ministerstva financí týkajících se inkasa daně z převodu nemovitostí, lze dovodit základ pro výpočet této daně, který poslouží jako vodítko při odhadu celkového objemu hodnoty realitního trhu.

<b>Inkaso daně z převodu nemovitostí (v mil. Kč)</b>				
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Daň z převodu nemovitostí</b>	7 453	7 362	7 660	8 894

Tabulka 1 – Inkaso daně z převodu nemovitostí

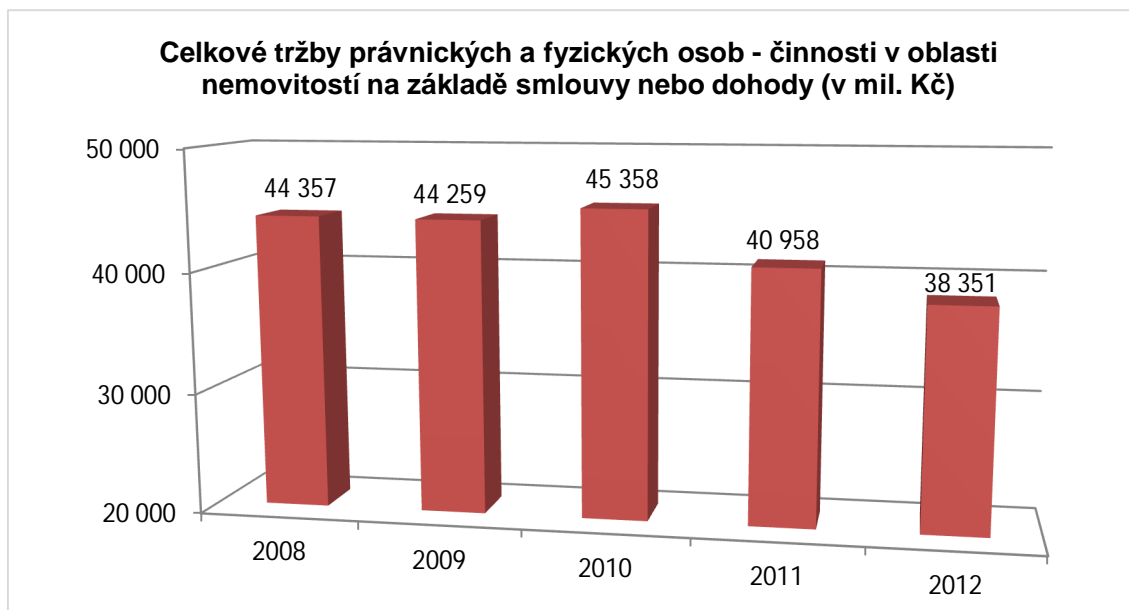
Daň z převodu nemovitostí byla v letech 2010 až 2012 ve výši 3 %, v roce 2013 ve výši 4 %. Tato daň se řídila zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, který byl zrušen k 1. 1. 2014 a byl nahrazen zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Při odhadu celkové hodnoty realitních transakcí je daň z převodu nemovitostí pouze určitým vodítkem, a to především s ohledem na velký počet transakcí, které byly od této daně osvobozeny nebo nikdy nebyly předmětem této daně. Jednalo se zejména o převod nebo přechod vlastnictví z/do majetku České republiky (odhadem 5 mld. Kč), převody členských práv v družstvu (tzv. družstevní byty, odhadem 20 mld. Kč), první úplatné převody či přechody novostaveb a nových bytů (nově dokončené byty v roce 2012 představovaly hodnotu 77,7 mld. Kč). Celkově lze odhadovat, že v roce 2013 mohly představovat všechny realitní transakce v ČR objem v relaci **350 mld. Kč**.

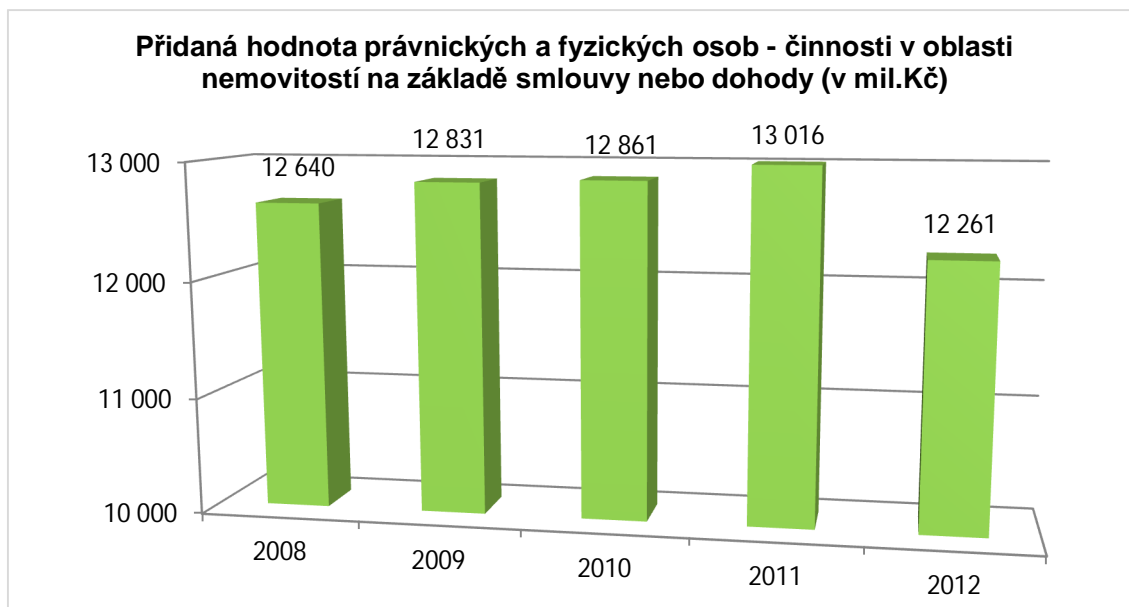


Graf 1 – Základ daně z převodu nemovitostí





Graf 2 - Celkové tržby právnických a fyzických osob - činnosti v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody (v mil. Kč), CZ-NACE 683, zdroj dat: Český statistický úřad



Graf 3 – Přidaná hodnota právnických a fyzických osob – činnosti v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody (v mil. Kč), CZ-NACE 683, zdroj dat: Český statistický úřad

Dle metodiky časových řad ročních ukazatelů Českého statistického úřadu se přidanou hodnotou rozumí rozdíl mezi výkony včetně obchodní marže a výkonovou spotřebou.

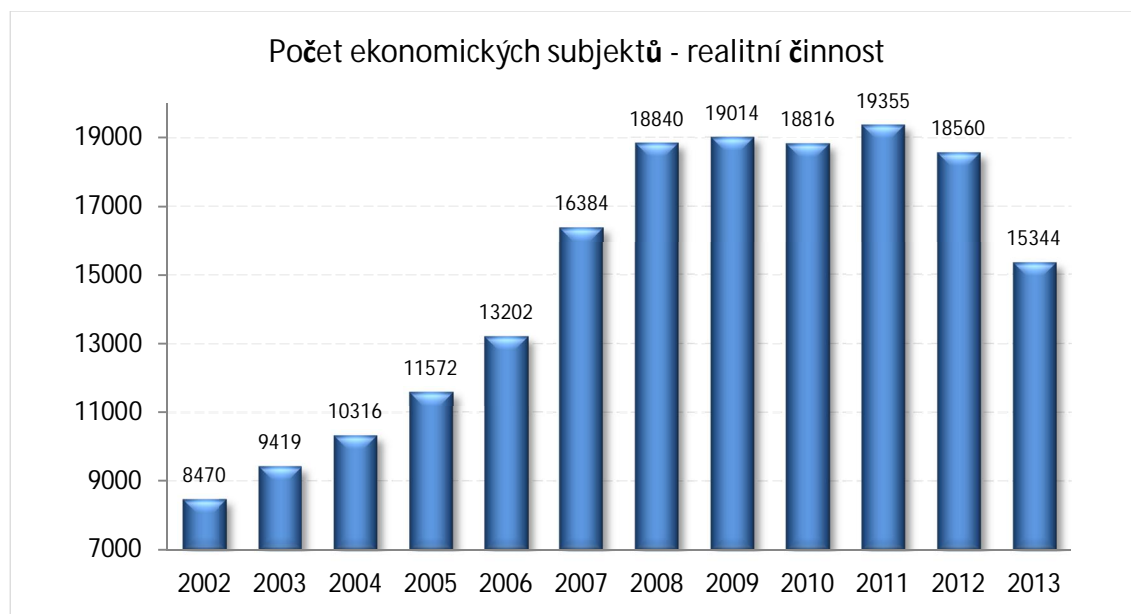
Výkony včetně obchodní marže zahrnují tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, obchodní marži, změnu stavu zásob vlastní výroby a aktivaci materiálu, zboží, služeb a dlouhodobého majetku.

Obchodní marže je rozdíl mezi tržbami za prodané zboží a náklady na prodané zboží.

Výkonová spotřeba představuje spotřebu materiálu, energií a služeb.

*Pozn.: Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE) zahrnuje u CZ-NACE 683 dvě dílčí třídy. Společně s činností realitních agentur je zde zahrnuta také správa nemovitostí. Výše uvedený Graf 2 a Graf 3 zahrnuje hodnoty z obou těchto tříd. Statistická data za obě třídy samostatně nejsou bohužel k dispozici.*

Celkový počet subjektů působících v reálním oboru se začal díky liberálním podmínkám od počátku 90. let dramaticky zvyšovat. Na níže uvedeném grafu je patrný vývoj počtu subjektů od roku 2002 do roku 2013. Uvedená čísla reprezentují počet ekonomických subjektů, kterým bylo přiděleno identifikační číslo na předmět podnikání reální činnosti a jedná se o jejich převažující činnost. Subjekty jsou vybrány z Registru ekonomických subjektů na základě oborového členění činností podle příslušného NACE kódu, podle kterého jsou klasifikovány ekonomické činnosti - NACE 68310 – Zprostředkovatelské činnosti reálních agentur.



Graf 4 - Počet ekonomických subjektů – reální činnost, zdroj dat: Český statistický úřad

Růst počtu subjektů provozujících reální činnost měl od roku 2002 výraznou dynamiku, a to až do roku 2008, kdy se začaly v ČR projevovat dopady finanční krize, která měla výrazný vliv i na reální trh. Rok 2009 znamenal pro reální odvětví po letech stálého růstu významný propad a řada odborníků mj. očekávala, že tento stav bude mít i pozitivní dopady do struktury reálních zprostředkovatelů. Očekávalo se, že zafunguje samoregulační tržní mechanismus a na trhu zůstanou pouze ti nejsilnější odborníci. Do jisté míry tento princip možná zafungoval na některé jednotlivce, což je částečně patrné i z mírného poklesu počtu subjektů v roce 2010, kdy byl poprvé zaznamenán pokles. Následující rok 2011 však již představuje opětovný růst počtu zprostředkovatelů na nové maximum. Počínaje rokem 2012 se trend začíná obracet a významnější propad v počtu reálních zprostředkovatelů je zaznamenán již v roce následujícím. Současná situace na reálním trhu však příliš nenasvědčuje tomu, že by se deklarovaný úbytek reálních subjektů týkal především těch, jejichž služby by šlo označit za neprofesionální.

Reální činnost může teoreticky vykonávat každý. Vztaheno k počtu živnostenských oprávnění s předmětem podnikání: *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*, kam spadá všech 79 oborů činnosti živnosti volné, je dle statistických informací Ministerstva průmyslu a obchodu evidováno k 31. prosinci 2014 celkem 1 991 169 živnostenských oprávnění na živnost volnou.

Ze statistických informací, které se podařilo získat ve spolupráci se serverem Sreality.cz, vyplývají následující údaje o odhadovaném počtu subjektů na trhu<sup>1</sup>:

- na serveru Sreality.cz inzeruje přibližně 2500 firem (reálních kanceláří), celkově odhaduje provozovatel tohoto serveru počet firem v oboru na 3000,
- počet inzerujících makléřů se na serveru Sreality.cz pohybuje kolem 15.000, celkový odhad provozovatele je 25.000 subjektů.

<sup>1</sup> Data k 1. čtvrtletí roku 2012.

### ➤ Srovnání situace ve vybraných evropských zemích

V následující tabulce je provedeno srovnání u jednotlivých evropských zemí. Data byla získána zejména od mezinárodní realitní asociace s centrálou v Bruselu CEPI, která působí již řadu let v rámci EU jako sdružení národních asociací - Conseil européen des Professions immobilières. Členy CEPI jsou pouze profesionální organizace a instituce realitních makléřů a správců nemovitostí, zejména z členských zemí Evropské unie (49 asociací z 23 zemí). Jedním z cílů CEPI je vypracovávat a podávat návrhy na takovou právní úpravu evropského práva, která by vedla ke **sjednocování podmínek pro provozování realitní činnosti a činnosti správců nemovitostí v zemích EU** (více viz <http://www.cepi.eu>). Za Českou republiku je členem CEPI Asociace realitních kancelářů ČR.

Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy			
Země	Počet realitních zprostředkovatelů v zemi	Počet obyvatel na jednoho realitního zprostředkovatele	Činnost (i částečně) upravena zákonem
Česká republika	15 300	688	✘
Maďarsko	10 000	991	✔
Irsko	4 200	1 088	✔
Itálie	50 000	1 189	✔
Finsko	4 500	1 189	✔
Španělsko	35 000	1 334	✘
Slovinsko	1 450	1 355	✔
Švédsko	6 300	1 517	✔
Belgie	6 500	1 716	✔
Dánsko	3 000	1 870	✔
Lotyšsko	900	2 498	✘
Francie	25 000	2 617	✔
Portugalsko	4 000	2 677	✔
Švýcarsko	3 000	2 680	✔
Nizozemsko	6 000	2 796	✘
Rakousko	3 000	2 801	✔
Norsko	1 600	2 932	✔
Slovensko	1 500	3 607	✔
Polsko	10 150	3 792	✔
Rumunsko	5 000	3 920	✘
Litva	695	4 598	✔
Německo	12 000	6 694	✔
Spojené království	-	-	✔

Legenda: ✔ ano ✘ ne

Tabulka 2 – Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy, zdroj: CEPI + vlastní data z roku 2013

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že Česká republika se řadí společně s Rumunskem, Španělskem, Nizozemskem a Lotyšskem mezi 5 zemí, které nemají činnost realitních

zprostředkovatelů upravenou právními předpisy. Zároveň má Česká republika ze všech zemí v uvedeném přehledu nejvyšší počet realitních zprostředkovatelů v přepočtu na počet obyvatel.

### 1.2.1.2 Nedostatečná odborná kvalifikace

V České republice není u profese realitního zprostředkovatele vyžadováno dosažení určitého stupně vzdělání, rekvalifikace, složení odborné zkoušky či odpovídající doba praxe v oboru. Může jím tedy být v současné době téměř kdokoli.

Přítom znalost legislativy související zejména s vlastnictvím a převody nemovitých věcí je jedním ze základních předpokladů pro profesionální působení realitního zprostředkovatele na trhu. Znalosti z oblasti práva jsou obzvláště v současné době zásadní, a to především s ohledem na přijetí nového kodexu občanského práva a všech souvisejících předpisů, které mají zásadní dopad na fungování současného realitního zprostředkování.

S přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se s účinností k 1. lednu 2014 zásadním způsobem změnilo postavení realitních zprostředkovatelů vůči jejich klientům. V souladu s ustanovením § 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pokud se někdo veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu určité činnosti jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena a je povinen jednat s odbornou péčí, což je schopnost jednat se znalostmi a pečlivostí spojenými s určitým povoláním nebo stavem, tedy nejen v souladu s tím, co stanovují zákony, ale také v souladu s pravidly a zvyklostmi zachovávanými určitou profesní skupinou.

Smyslem této právní úpravy je chránit dobrou víru třetích osob. S příslušností k určité profesi si veřejnost spojuje jistou úroveň odbornosti a kompetentnosti, což má vliv na její rozhodování, zda využít služeb odborníka či nikoliv. Zákon spojuje s profesionalitou vyšší míru odpovědnosti, protože taková osoba má obecnou povinnost odborné péče. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k její tíži.

Obecně je problematika právních vztahů k nemovitostem velmi složitá a právě to bývá jedním z hlavních důvodů, proč se klienti obracejí právě na realitní zprostředkovatele na místo toho, aby si vše zařídili sami. Realitní zprostředkovatelé se zároveň veřejně prezentují jako odborníci v oboru a ve vztahu ke svým klientům jsou tedy v postavení odborníka dle § 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Každý realitní zprostředkovatel by měl mít alespoň základní povědomí o existenci a obsahu právních norem s touto činností souvisejících. Z hlediska platného českého práva lze uvést zejména následující právní normy:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),
- zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon),
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí,
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů,

- zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Kvůli neznalosti základních principů fungování realitních obchodů a technických záležitostí souvisejících s nemovitostmi jsou klienti uváděni realitními zprostředkovateli často v omyl. Mezi nejčastější hrubé neznalosti patří především:

- nedostatečná znalost způsobu převodu vlastnického práva k nemovité věci v tzv. „osobním“ či družstevním vlastnictví (převod vlastnického práva k nemovité věci a oproti tomu převod členských práv a povinností v družstvu), obdobná analogie např. u pronájmu či podnájmu bytu ve vlastnictví a tzv. družstevního bytu,
- neznalost zásad zápisu vlastnických práv na listech vlastnictví, neschopnost správně specifikovat budovy a stavby, které jsou součástí pozemku,
- neznalost základních zásad fungování katastru nemovitostí (zásady: intabulační, priority, materiální a formální publicity, dispoziční, legality),
- chybějící znalosti týkající se zápisů vlastnických práv a jejich omezení na listech vlastnictví včetně věcných břemen,
- neznalost základních pojmů týkajících se výměr nemovitostí (zastavěná plocha, podlahová plocha, obytná plocha apod.) a díky tomu podávání nepravdivých, neúplných či zavádějících informací klientům, včetně chybné prezentace nemovitostí v realitní inzerci,
- chybějící znalosti ze základů stavitelství (rozdíl mezi podlažím a patrem, typy konstrukčních systémů budov, zdící systémy z hlediska použitých materiálů, typy střech, oken apod.),
- zkreslené či zavádějící informace týkající se možností financování koupě nemovitosti (např. z hlediska možnosti zatížit nemovitou věc zástavním právem),
- chybějící znalosti o daňových povinnostech účastníků transakce a o odhadu tržní hodnoty nemovitosti či znaleckém posudku o ceně obvyklé.

Nízká odbornost realitních zprostředkovatelů významně přispívá k množství sporů, které musí řešit česká justice. Přesná statistika soudních sporů v realitní oblasti bohužel neexistuje, ale v dostupné evidenci soudních rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a krajských soudů se v posledních letech stále častěji projednávají případy týkající se činnosti realitních kanceláří.

Při pohledu na přehled počtu pravomocných rozhodnutí krajských a okresních soudů ve věci smluv o zprostředkování, které jsou zpravidla využívány jako smluvní dokument mezi klientem a realitní kanceláří, je evidentní nárůst počtu těchto sporů, kdy ve srovnání roků 2009 a 2011 došlo k jejich téměř 2,5 násobnému navýšení. V této souvislosti je však nutné uvést, že ne všechny spory vzniklé z těchto smluv se týkají právě realitní činnosti. V roce 2011 byl počet pravomocných rozhodnutí soudů 2311.

#### Vzdělávání v realitní činnosti v České republice

Vzdělávání v realitní činnosti se věnuje v ČR řada institucí na různých úrovních. Patří mezi ně vysoké školy, vyšší odborné školy, profesní organizace nebo pro tento účel zřízené školící akademie vzniklé jako odnože zavedených realitních kanceláří.

Mezi vysoké školy, které se na tento obor přímo či částečně specializují, patří například:

- Vysoká škola ekonomická v Praze – prostřednictvím Certifikačního ústavu VŠE Praha (certifikace dle mezinárodní normy ČSN EN ISO/IEC 17024),
- Masarykova univerzita – studijní program: Právní specializace, studijní obor: Právní vztahy k nemovitostem,
- Vysoká škola realitní institut Franka Dysona – zaměření na obchodování s nemovitostmi a oceňování majetku, studijní program: Nemovitý majetek, studijní obor: Realitní makléř,
- Bankovní institut vysoká škola – studijní obor: Oceňování nemovitostí a kurz: realitní makléř,

- CEDUK Soukromá vyšší odborná škola – studijní obory odhadcovství nemovitostí a realitní makléř.

Dále existují kurzy pořádané profesními organizacemi, jako je např. Asociace realitních kanceláří ČR, která má se vzděláváním v oblasti realit dlouhodobé zkušenosti a její členové mají v této oblasti pravidelné vzdělávání za povinnost.

Existují také vzdělávací programy vytvořené přímo samotnými realitními kanceláři, které jsou prezentovány obvykle jako nejrozumnější „realitní akademie“. Jedná se především o tzv. „franzízkové řetězce“, které díky vlastnímu školícímu systému poskytují vzdělávací kurzy zejména pro vlastní realitní zprostředkovatele. V současné době však tyto aktivity nemají jednotný rámec a společný hodnotící standard. Vlastní školící systémy pro nové uchazeče o zaměstnání mají obvykle především větší kanceláře. U menších subjektů realitní zprostředkovatelé často absolvují kurzy u externích institucí nebo jsou přiřazeni k již zaběhnutým pracovníkům a po dobu zaučení absolvují veškeré procesy společně.

**Jednotný kvalifikační standard pro realitního zprostředkovatele v současné době neexistuje.**

#### Systémy ověřování vstupní kvalifikace v některých členských státech EU


V některých členských státech EU jsou v rámci ověřování vstupní kvalifikace, tedy absolvování vstupního školení, rozdílné přístupy, mezi které patří:

- 1) využití systému státního školství,
- 2) školení před státem jmenovaným zkušebním orgánem, systém je doplněn:
  - o výčtem státních vzdělávacích institucí, nebo
  - o systémem certifikace soukromých školících zařízení, nebo je
  - o systémem vzdělání ponechán na zájemci o školení (pak se zpravidla obrací na vlastní školící kapacity velkých realitních zprostředkovatelů),
- 3) školení prováděná certifikovanou státní institucí s výstupním přezkoušením,
- 4) školení prováděná certifikovanými soukromými institucemi s výstupním přezkoušením,
- 5) školení prováděná komorou či asociací, která je v právním předpisu výslovně uvedena.


Někdy bývá systém vstupního školení doplněn **podmínkou časového testu**, tedy po určitou dobu práce u realitního zprostředkovatele na nižším stupni, než je samostatný makléř (na funkci zvané např. „junior makléř“), např. roční práce pod dohledem zkušeného pracovníka („senior makléře“). V praxi však tento systém nebývá příliš častý (dlouhodobě funguje zejména ve Spojených státech amerických). Některé (obzvláště větší) společnosti mají tento víceúrovňový systém zaveden v rámci svých vlastních interních předpisů.

Ne všechny státy EU, které mají povinnost ověřování vstupní kvalifikace, mají právním předpisem zaveden **systém povinné průběžné kontroly doplňování, či rozšiřování vzdělávání**. Daleko častější je tento systém pouze na dobrovolné bázi, kdy kvalifikační podmínky stanovuje komora, asociace, či konkrétních realitní kancelář.

➤ **Kvalifikační požadavky na realitní zprostředkovatele ve vybraných zemích<sup>2</sup>**


<b>Francie</b>		
<b>Forma regulace (zejména)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákon č. 70-9 z 2. ledna 1970 upravující podmínky pro provádění činností týkajících se transakcí s nemovitostmi a správou majetku - tzv. „Hoquetův zákon“.</li> <li>• Vyhláška č. 72-678 z 20. července 1972 upravující podmínky provádění zákona č. 70-9 ze dne 2. ledna 1970.</li> </ul>	
<b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b>	Vysokoškolským odborným studiem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diplom vydaný státem nebo jménem státu – absolvování minimálně tříletého bakalářského studijního programu v oblasti práva, ekonomie či obchodu na vysoké škole nebo</li> <li>• diplom nebo certifikát potvrzující rovnocennou úroveň, kterým se schvalují (nostrifikují) studia stejné povahy nebo</li> <li>• diplom vyššího technika realitních odborníků nebo</li> <li>• diplom z Ústavu hospodářských a právních studií se specializací na konstrukci budov a bydlení nebo</li> <li>• maturitní zkouškou, diplomem nebo titulem zapsaným v národním adresáři odborných certifikací na úrovni odpovídající bakalářskému studijnímu programu v oblasti práva, ekonomie či obchodu na vysoké škole a minimálně 3 roky praxe v rámci podřízenosti (jako zaměstnanec) v realitní kanceláři.</li> </ul>
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 roky praxe na plný či částečný úvazek nebo zaměstnanec advokátní kanceláře, bytového družstva nebo advokátní kanceláře, pokud pracoval: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 4 roky ve vedoucí funkci nebo jako právní zástupce 2. kategorie,</li> <li>○ 10 let jako běžný zaměstnanec.</li> </ul> </li> </ul>
	Kombinací předchozího	
	Vstup firem z členských států	Doklad o 3 letém vysokoškolském vzdělání + 2 roky praxe.
<b>Další požadavky</b>	Realitním zprostředkovatelem se nemůže stát	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Osoba odsouzená ve Francii za praní peněz, porušení zákona o hazardu atd.</li> <li>• Osoba odsouzená v zahraničí za obdobných podmínek.</li> <li>• Osoba v úpadku a veřejný činitel.</li> <li>• Osoba vyloučená z profesních organizací.</li> </ul>


<sup>2</sup> Analýza právního stavu v jednotlivých zemích byla provedena v červnu 2013 a uvedené informace jsou platné k tomuto datu.


<p><b>Belgie</b></p>		
<p><b>Forma regulace (zejména)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Královský výnos ze dne 6. září 1993 o ochraně živnostenského oprávnění a výkonu profese (povolání) realitního makléře.</li> <li>• Rámcový zákon o výkonu profese a poskytování služeb ze dne 3. srpna 2007.</li> <li>• Stanovy (pravidla) čekatelské praxe stanovená Institutem realitních makléřů (IPI).</li> <li>• Královská vyhláška ze dne 20. července 2012, kterou se stanoví pravidla pro organizaci a provoz Institutu realitních makléřů</li> <li>• Zákon ze dne 11. ledna 1993 o předcházení zneužití finančního systému k praní peněz a financování terorismu.</li> <li>• Profesní řád.</li> <li>• Etický kodex.</li> <li>• Etické zásady.</li> <li>• Účast v Institutu realitních makléřů „IPI - L’Institut professionnel des agents immobiliers“ je v Belgii povinná.</li> </ul>	
<p><b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b></p>	<p>Vysokoškolským odborným studiem</p>	<p>Osoba vykonávající živnost realitního zprostředkovatele musí být držitelem odpovídajícího titulu, mezi který patří např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bakalář nebo doktor práv,</li> <li>• licence notáře,</li> <li>• licence vědy obchodní a ekonomické,</li> <li>• stavební, technický nebo průmyslový inženýr,</li> <li>• licence na urbanismus a územní plán,</li> <li>• udělená akademická hodnost v oboru nemovitostí, výstavby, architektury nebo práva,</li> <li>• osvědčení rovnocenné k výše uvedeným titulům vydané Státní porotou,</li> <li>• doklad o nabytí odborného vzdělání v jiném členském státě EU pro výkon živnosti realitního makléře.</li> </ul>
<p>Odbornou praxí</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Držitelé titulů uvedených výše jsou osvobozeni od výkonu praxe. Nicméně výkonná komora IPI jim může dle individuálního posouzení uložit buď výkon adaptační praxe na max. dobu 3 let, nebo musí absolvovat ověření odborné způsobilosti, a to v následujících případech: <ul style="list-style-type: none"> <li>- doba požadovaného vzdělání nepřekročila 2 roky,</li> <li>- vzdělání žadatele se v podstatě liší od toho, na které se vztahuje kvalifikace výkonu profese požadovaná v Belgii, jejíž znalost je nezbytným předpokladem pro výkon povolání realitního makléře.</li> </ul> </li> <li>• Žadatelé, kteří nedisponují potřebným stupněm odborného studia, jsou vázáni následujícími podmínkami odborné praxe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- absolvování praxe uspokojivým způsobem pod dohledem školitele zahrnující 200 dnů samostatné praxe po dobu minimálně 12 měsíců</li> </ul> </li> </ul>	




		<p>a max. 36 měsíců,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- absolvování úplného školení organizovaného nebo pořádaného institutem IPI,</li> <li>- úspěšné (zdárné) vykonání praktické zkoušky způsobilosti organizované nebo pořádané IPI.</li> </ul> <p>Podmínky výkonu praxe a jejího hodnocení jsou určeny pravidly IPI, která zároveň vede seznam praktikantů (čekatelů).</p>
<b>Další požadavky</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dodržování etického kodexu a etických zásad.</li> <li>• Dodržování pravidel a předpisů IPI.</li> <li>• Každoroční přezkušování.</li> </ul>

<b>Polsko</b>		
<b>Forma regulace (zejména)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákon ze dne 21. srpna 1997 (účinnost od 1. ledna 1998) o <i>gospodarce nieruchomości</i> „o správě majetku“.</li> <li>• Profesionální standardy pro realitní zprostředkovatele – odkazuje na ně přímo zákon a jsou vytvořeny ve spolupráci s polskou asociací „Polska Federacja Rynku Nieruchomości“.</li> </ul>	
<b>Obecně</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realitní zprostředkovatelé licencovaní na základě zákona. Licence je udělována ministrem (pro oblast stavebnictví, bydlení a územní plánování) po splnění kvalifikačních kritérií a složení státní zkoušky. Osoba, která obdrží licenci je zapsána do Centrálního registru realitních zprostředkovatelů.</li> </ul>	
<b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b>	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doklad o odborném vysokoškolském vzdělání, nebo</li> <li>• absolvování postgraduálního studia se zaměřením na oblast obchodování s nemovitostmi.</li> </ul>
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Povinnost doložit odbornou praxi v oblasti realitního zprostředkování,</li> <li>• tato povinnost se nevztahuje na osoby, které ukončily vyšší vzdělávání a jejich studijní program zahrnoval alespoň základní požadavky na studijní program postgraduálního studia v oboru obchodování s nemovitostmi,</li> <li>• profesní zkušenosti se dokládají praxí přímo z realitní kanceláře nebo je lze získat na organizovaných workshopech. Záznamy o školeních vede ve veřejné knize příslušné ministerstvo.</li> </ul>
<b>Další požadavky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plná způsobilost k právním úkonům.</li> <li>• Bezúhonnost – žadatel nesmí být trestán za činy vztahující se k majetku, dokladům, hospodářské trestné činy, padělání peněz apod., daňové trestné činy a další vztahující se k výkonu profese.</li> </ul>	


<p><b>Německo</b></p>		
<p><b>Forma regulace (zejména)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obchodní zákoník, § 34c „Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2014 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“.</li> <li>• Nařízení o povinnostech zprostředkovatelů, úvěrových makléřů, developerů a stavebního dozoru „Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006) geändert worden ist“.</li> <li>• Zákon upravující zprostředkování bydlení „Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) geändert worden ist“.</li> <li>• Nařízení o odborném vzdělávání realitních makléřů „Verordnung über die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau vom 14. Februar 2006 (BGBl. I S. 398)“.</li> <li>• Podnikat je možné po získání licence od Ministerstva průmyslu a obchodu.</li> </ul>	
<p><b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b></p>	<p>Vzděláním</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákonem není požadován konkrétní stupeň vzdělání ani požadavek na kurz či certifikaci.</li> <li>• Absolvování odborného vzdělávání makléřů je však v Německu značně rozšířené. Speciální a další následné vzdělávání je požadováno v rámci asociace (IVD), která sdružuje zhruba 50% subjektů na trhu. Asociace má nastaveny požadavky na vzdělání žadatelů a odbornost ověřuje prostřednictvím zkoušek. Pro vzdělávání realitních makléřů je speciální tříletý studijní program.</li> </ul>
<p><b>Další požadavky</b></p>	<p>Odbornou praxí</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bez specifických požadavků.</li> <li>• Podmínka prokázání spolehlivosti. Za nespolehlivou je považována osoba, která byla v posledních 5 letech před podáním žádosti odsouzena z důvodu trestného činu krádeže, zpronevěry, vydírání, podvodu, praní špinavých peněz, padělání, přijímání kradeného zboží, lichvy a trestnými činy v souvislosti s insolvenčním řízením.</li> <li>• Dále je registrace zamítnuta v případě, kdy má žadatel neuspořádané finanční poměry, obvykle v případě, kdy je na jeho majetek vyhlášen konkurz nebo je takový návrh registrován.</li> </ul>


<b>Rakousko</b>		
<b>Forma regulace (zejména)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Živnostenský zákon (Gewerbeordnung - GEWO č. 194/1994 BGBl.).</li> <li>• Makléřský zákon (Maklergesetz - MAKG č. 262/1996 BGBl.).</li> <li>• Nařízení vlády č. 297/1996 BGBl., o pravidlech pro výkon profese realitního makléře (Immobilienmaklerverordnung – IMMV).</li> <li>• Zákon č. 946/1811 JGS, všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB).</li> <li>• Zákon o ochraně spotřebitelů č. 140/1979 BGBl. (Konsumentenschutzgesetz – KSchG).</li> <li>• Spolkový zákon o právních vztazích makléřů a o změnách zákona o ochraně spotřebitele (Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler und über Änderungen des Konsumentenschutzgesetzes, StF: BGBl. Nr. 262/1996).</li> <li>• Nařízení spolkového ministra hospodářství a práce č. 10/2004 Spolkové sbírky, upravující požadavky na vzdělávání realitních makléřů.</li> </ul>	
<b>Obecně</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Z hlediska živnostenského zákona je v Rakousku zařazena živnost realitního zprostředkovatele mezi tzv. regulované živnosti, u kterých je vyžadována odborná způsobilost.</li> </ul>	
<b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b>	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Úspěšné ukončení odborného univerzitního studia nebo studia na vysoké odborné škole + min. 1 rok odborné praxe.</li> <li>• Ekonomické nebo právní vzdělání + 1 rok praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.</li> <li>• Ukončení odborné vysoké školy + ½ roku odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.</li> <li>• Ukončení všeobecné vysoké školy + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.</li> <li>• Ukončení min. 3 leté odborné školy se specifickým zaměřením + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.</li> <li>• Úspěšné složení maturitní zkoušky v oboru prodejce nemovitostí nebo asistent obchodu + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.</li> <li>• Zkoušky jsou v Rakousku vykonávány před Hospodářskou komorou.</li> </ul>
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Požadavek odborné praxe od 6 měsíců do 2 let podle dosažené úrovně vzdělání.</li> </ul>
<b>Další požadavky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezúhonnost.</li> <li>• Plná způsobilost k právním úkonům.</li> <li>• Sjednání zákonného pojištění odpovědnosti za škodu.</li> </ul>	

<b>Irsko</b>		
<b>Forma regulace (zejména)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákon č. 40 z roku 2011 – tzv. Property Services (Regulation) Act.</li> </ul>	
<b>Obecně</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realitní činnost v Irsku zahrnuje koupi či prodej nemovitostí, pronájem, správu nemovitostí a aukci majetku (kromě pozemků). Pro každou kategorii se vydává zvláštní licence (po splnění podmínek může být vydána i jednotná licence zastřešující všechny činnosti). Licence se uděluje pro celkem šest kategorií subjektů: společnosti, partneři, živnostníci, nezávislí dodavatelé a jednotliví zaměstnanci.</li> <li>• Poskytování služeb bez licence je přestupkem, za který může být udělena pokuta a až 5 let odnětí svobody.</li> </ul>	
<b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b>	<b>Vzděláním</b>	<p>Požadavek na minimální akademickou kvalifikaci spočívající v dosažení: minimálně 120 kreditů dle evropského kreditního systému (ECTS) kompatibilního s vyšším vzděláváním a odbornou přípravou, nebo ekvivalentní kvalifikací na úrovni 6-10 dle Národní soustavy kvalifikací Irska, nebo ekvivalentní rámec systému kvalifikací v níže uvedených oborech, přičemž kredity musí být uděleny státem nebo státem uznanými subjekty.</p> <p>Předměty a kredity, které splňují požadavky na kvalifikaci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• oceňování 7,5 kreditu,</li> <li>• marketing 30 kreditů,</li> <li>• ekonomika 7,5 kreditu,</li> <li>• právo 30 kreditů,</li> <li>• správa nemovitostí 20 kreditů,</li> <li>• stavitelství 7,5 kreditu,</li> <li>• obchod 7,5 kreditu.</li> </ul> <p>V Irsku existuje řada speciálních studijních kurzů v délce 2 – 4 roky (většinou bakalářské obory), které splňují výše uvedené kvalifikační požadavky.</p>
	<b>Odbornou praxí</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Požadavek 3 leté praxe (během posledních 5 let před podáním žádosti).</li> </ul>
<b>Další požadavky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Úhrada licenčního poplatku.</li> <li>• Sjednání pojištění odpovědnosti a příspěvek do kompenzačního fondu.</li> <li>• Vypořádané daňové povinnosti – potvrzení o bezdlužnosti.</li> <li>• Předložení účetní zprávy (kvalifikovaným účetním), ve které je uvedeno jaký má společnost zavedený finanční systém, tak aby byly chráněny finanční prostředky klientů. Kvalifikovaný účetní je členem organizace, která podléhá dohledu Irish Auditing and Accounting Supervisory Authority, a který není a nikdy nebyl jednatelem nebo zaměstnancem žadatele.</li> </ul>	

<p><b>Dánsko</b></p>		
<p><b>Forma regulace (zejména)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákon č. 1142 ze dne 28. září 2007 o ochraně spotřebitele.</li> <li>• Zákon č. 1717 ze dne 16. prosince 2010 o oběhu nemovitého majetku.</li> <li>• Usnesení č. 695 ze dne 22. června 2006 o poskytování poradenství při prodeji nemovitého majetku.</li> <li>• Vzhledem k tomu, že cca 95% realitních zprostředkovatelů je v Dánsku sdruženo v rámci asociace, mají významnou roli také vnitřní předpisy asociace – především etický kodex, který musí všichni členové dodržovat.</li> </ul>	
<p><b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b></p>	<p>Vzděláním</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Upravuje nařízení ministerstva školství. Požadavek úspěšného absolvování školení realitního makléře na obchodních vysokých školách. Nejčastěji realizováno formou večerních kurzů. Studium trvá 2 roky a poskytuje ho Akademie realitních kanceláří. Od roku 2000 je možnost studovat novou tréninkovou metodou zaměřenou na realitní makléře (pod názvem Finanční ekonom). Toto studium se zaměřuje především na majetkové právo, finanční sektor, obchod s nemovitostmi a základy stavitelství – toto vzdělání musí být však následně doplněno 2 letou praxí v realitní kanceláři.</li> </ul>
	<p>Odbornou praxí</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prokázání zaměstnání na plný úvazek v realitní kanceláři po dobu nejméně 2 let s praktickými zkušenostmi se zprostředkováním obchodu s nemovitostmi.</li> </ul>
<p><b>Další požadavky</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bydliště v Dánsku nebo jiném členském státě EU.</li> <li>• Zletilost a plná způsobilost k právním úkonům.</li> <li>• Nesmí být v platební neschopnosti a nesmí být v úpadku (prohlášený konkurz).</li> <li>• Splnění podmínek záruky.</li> <li>• Bez pochybností, že nebude v budoucnu schopen provozovat podnik řádným způsobem.</li> <li>• Bez veřejných dluhů více než 50.000 DK.</li> <li>• Zaplacení registračního poplatku.</li> </ul>	

<b>Švédsko</b>		
<b>Forma regulace (zejména)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realitní zákon (Fastighetsmäklarlag 2011:666).</li> <li>• Nařízení k realitnímu zákonu (Fastighetsmäklarförordning 2011:668).</li> <li>• Pravidla pro registraci realitních makléřů (KAMFS 2012:4, FMN 2012:1).</li> </ul>	
<b>Obecně</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realitním makléřem může být pouze fyzická osoba. Všichni realitní makléři se povinně zapisují do tzv. Národní rady realitních makléřů (Fastighetsmäklarnämnden). Pokud makléř nesplňuje požadavky, není zapsán do registru (splnění požadavků na vzdělání a praxi).</li> </ul>	
<b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b>	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Požadavek vysokoškolského vzdělání, případně postgraduálního. Vzdělání musí obsahovat minimálně 120 ECTS (European Credit Transfer System) získaného na vyjmenovaných vysokých školách a univerzitách ve Švédsku. ECTS body jsou děleny pro následující oblasti znalostí: <ul style="list-style-type: none"> <li>• civilní právo ve spojení s nemovitostním právem (min. 30 ECTS),</li> <li>• daně (min. 15 ECTS),</li> <li>• ekonomie a obchodní administrativa (min. 15 ECTS),</li> <li>• stavebnictví (min. 15 ECTS).</li> </ul> </li> </ul>
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realitní makléř musí absolvovat praxi po dobu minimálně 10 týdnů pod dozorem certifikovaného realitního makléře. Praxe může být rozdělena do několika časových období.</li> </ul>
<b>Další požadavky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zletilost a plná svéprávnost.</li> <li>• Nesmí být v úpadku.</li> <li>• Bez zákazu podnikání.</li> <li>• Sjednané pojištění odpovědnosti za škodu minimálně ve výši 1 500 000 SEK.</li> <li>• Odborně vyškolení.</li> <li>• Výkon profese poctivým způsobem.</li> <li>• Dodržování zásady etiky.</li> </ul>	

<b>Norsko</b>		
<b>Forma regulace (zejména)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákon č. 53 ze dne 16. června 1989 o realitním podnikání.</li> </ul>	
<b>Obecně</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realitní činnost mohou vykonávat subjekty, které k tomu mají příslušnou licenci – uděluje orgán finančního dohledu (Finanstilsynet). Existují dva typy subjektů: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podnikatelské subjekty s licenci od úřadu dohledu,</li> <li>- advokáti s norskou advokátní licenci.</li> </ul> </li> <li>• Existuje několik variant (stupňů) titulů pro výkon realitní činnosti -&gt; realitní makléř -&gt; makléř -&gt; zástupce realitního makléře</li> </ul>	
<b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b>	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Požadavek kompletního doplňkového vzdělání v souladu s předpisy vydanými ministerstvem financí.</li> <li>• Požadavek na složení makléřské zkoušky.</li> </ul>
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimálně dvouletá praxe v realitní kanceláři po složení makléřské zkoušky.</li> <li>• U advokátů minimálně dvouletá právnická praxe po získání magisterského titulu v oboru právo.</li> </ul>
<b>Další požadavky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zletilost a plná svéprávnost.</li> <li>• Schopnost dostát svým závazkům (likvidita).</li> </ul>	

<b>Slovensko</b>		
<b>Forma regulace (zejména)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákon č. 455/1991 Zz., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) zařazuje činnost „Sprostredkovanie predaja prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ novelou živnostenského zákona č. 279/2001 Zz. s účinností od 01. září 2001 mezi vázané živnosti.</li> </ul>	
<b>Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti</b>	Vzděláním	<ul style="list-style-type: none"> <li>• doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právnického, stavebního nebo architektonického směru</li> </ul>
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 5 let praxe v oboru</li> </ul>
<b>Další požadavky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zletilost a plná způsobilost k právním úkonům.</li> <li>• Bezúhonnost.</li> </ul>	

Ostatní země	
<p><b>Velká Británie</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Upraveno především zákonem Estate Agents Act z roku 1979, který nastavuje podmínky pro výkon realitní činnosti, dále zákonem „Property Misdescriptions Act 1991 a Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007“.</li> <li>• Realitním zprostředkovatelem se nesmí stát osoba odsouzená za podvod nebo jinou trestnou činnost, osoba odsouzená za porušení některého z ustanovení realitního zákona nebo se dopustila diskriminace.</li> </ul>
<p><b>Itálie</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Výkon realitní činnosti v Itálii je upraven zákonem „Codice Civil, GU n.79 del 4–4–1942 (občanský zákoník)“. Makléři musí prokázat odbornou způsobilost a musí být držiteli licence. Makléř musí mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu.</li> <li>• Pro získání licence je zapotřebí: <ul style="list-style-type: none"> <li>• středoškolské vzdělání s maturitní zkouškou se specializací na obchod nebo právo,</li> <li>• případně musí uchazeči složit zkoušku, která prověří jejich schopnosti a profesní dovednosti,</li> <li>• na zkoušku se mohou přihlásit uchazeči, kteří mají již 2 roky praxe nebo se zúčastnili přípravného kurzu,</li> <li>• kurz musí trvat nejméně 80 hodin, účastníci musí absolvovat nejméně 70 hodin.</li> </ul> </li> <li>• Další podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• italské občanství nebo občanství některého ze států EU, způsobilost k právním úkonům, bezúhonnost.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Portugalsko</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulace zákonem „Decreto-Lei Nº 211/2004 Mediação Imobiliária e Angariação Imobiliária“.</li> <li>• Nutnost získání licence.</li> <li>• Předpoklady pro udělení licence: <ul style="list-style-type: none"> <li>• všichni realitní makléři jsou povinni přijmout právní formu podnikání jako obchodní společnost,</li> <li>• žadatelé nesmí mít žádné dluhy vůči orgánům daňové správy a sociálního zabezpečení,</li> <li>• jeden ze statutárních orgánů společnosti musí splňovat odbornou způsobilost,</li> <li>• společnost bude mít pozitivní čisté jmění,</li> <li>• ředitelé a manažeři společnosti musí být osobami s dobrou obchodní pověstí,</li> <li>• musí být sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ve smyslu článku 3 odst. 1, písm. a) směrnice č. 2005/36/EC o uznávání odborných kvalifikací (implementována zákonem č. 189/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony je realitní profese regulována dále např. v těchto zemích: Španělsko, Chorvatsko, Kypr, Lucembursko, Maďarsko, Slovinsko, Finsko, Island, Švýcarsko.</li> <li>• Mezi země, které dle této směrnice nemají realitní zprostředkování zařazeno jako tzv.</li> </ul>	



regulovanou profesí (= nejsou požadovány vstupní kvalifikační požadavky), což však zároveň neznamená, že samotný výkon této činnosti nemůže podléhat úpravě dle zvláštního právního předpisu (podmínky pojištění, správy financí apod.), se řadí např.: Bulharsko, Česká republika, Estonsko, Řecko, Litva, Malta, Nizozemsko, Rumunsko, Lichtenštejnsko.

Tabulka 3 - Kvalifikační požadavky na realitní zprostředkovatele ve vybraných zemích

#### ➤ **Shrnutí specifik právní úpravy výkonu realitní činnosti v jednotlivých zemích – společné znaky**

Z výše uvedeného je patrné, že poskytování realitních služeb je v řadě evropských zemí upraveno zvláštními zákony, případně v rámci živnostenského zákona nebo občanského zákoníku. Většina ze sledovaných zemí požaduje splnění určité úrovně odborné způsobilosti. Jsou tedy stanoveny kvalifikační požadavky na poskytování realitních služeb, a to v podobě stanoveného stupně či druhu vzdělání, složení odborné zkoušky, absolvování či doložení odborné praxe v poskytování realitních služeb. Požadavky na odbornou způsobilost zprostředkovatelů jsou v jednotlivých zemích nastaveny rozdílně i s ohledem na to, jaké kompetence jsou jim svěřeny. Dále jsou stanoveny obecné podmínky pro poskytování realitních služeb – např. zletilost, svéprávnost, bezúhonnost, bezdlužnost. Dalším společným znakem je povinnost sjednání pojištění odpovědnosti za škodu, finanční záruky či jejich kombinace.

#### **1.2.1.3 Nízká konkurenceschopnost v rámci evropského trhu**

Celosvětová globalizace a integrace zemí v rámci Evropské unie klade zvýšené nároky na sjednocení podmínek a zachování rovného postavení jednotlivých subjektů na trhu bez ohledu na zemi původu. Obdobná situace je v případě uživatelů služeb a výrobců. V kompetenci státu zůstává vytváření podmínek na trhu, případně odstranění tržních selhání vhodnou formou regulace, kontroly a vymahatelnosti práva.

Znalost silných i slabých stránek na trhu realit a způsob nastavení podmínek srovnatelným způsobem s jinými zeměmi je nejen podmínkou pro vytvoření konkurenceschopného prostředí na českém realitním trhu, ale má také vliv na kvalitu služeb poskytovaných realitními zprostředkovateli. Podmínky vstupu na trh a následné chování subjektů na trhu (dle jasných pravidel) má vliv na základní životní jistoty občanů týkající se jejich majetku, vytváření příznivých podmínek pro podnikatele, tvorbu pracovních míst a následně pozitivní dopady do veřejných financí. Z tohoto pohledu jsou v zahraničí požadavky stanovené závaznými předpisy pro poskytování realitních služeb přísnější než v ČR, což může negativně ovlivňovat konkurenceschopnost českých podnikatelských subjektů i mobilitu zaměstnanců na trhu práce. Vzhledem k tomu, že oblast realitního trhu patří z hlediska hospodaření jednotlivých zemí k těm, které zásadním způsobem ovlivňují příjmy veřejných rozpočtů a velmi citlivě reagují na stav ekonomiky na úrovni státu i v globálním měřítku, je nutné posuzovat stávající situaci komplexně a s možnými pozitivními i negativními dopady. S ohledem na množství subjektů podnikajících v oblasti realit v ČR (živnostenských oprávnění na volnou živnost bylo vydáno k 31. prosinci 2013 celkem 1 947 664 a dle statistiky ČSÚ je dle členění NACE evidováno k roku 2013 celkem 15 344 ekonomických subjektů podnikajících v realitách) může mít nastavení podmínek dopad minimálně na výběr daní, zaměstnanost obyvatelstva, a tím i do veřejných zdrojů na straně výdajů.

Obor činnosti „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ je živnost ohlašovací volná, u které není jako podmínka provozování živnosti odborná způsobilost stanovena. Základním předpokladem pro podnikání v této oblasti je především splnění všeobecných podmínek provozování živnosti, kterými jsou plná svéprávnost a bezúhonnost. Právní předpisy ČR nevyžadují žádné požadavky na znalosti realitních zprostředkovatelů. Zároveň nevytváří podmínky pro stanovení nebo kontrolu tržních cen nejen nemovitostí, ale i rozsahu a obsahu služeb realitních zprostředkovatelů. Nabídka služeb realitních zprostředkovatelů významným způsobem převyšuje

poptávku, aniž by vytvářela požadovanou a zejména konkurenceschopnou kvalitu na základě podmínek volného trhu.

Nevyváženost současného realitního trhu v ČR je podporována zejména asymetrickou dostupností informací na straně uživatelů služeb realitních zprostředkovatelů, ale zejména mezi realitními zprostředkovateli navzájem. Naproti tomu veřejná správa, která má odpovídající informace k dispozici, je nevyužívá efektivně. V zahraničí je obvyklé, že informace mající vliv na ceny nemovitostí a ceny realitních služeb jsou stanoveny závazně z hlediska dostupnosti i obsahu. Uvedené požadavky musí splnit rezidenti i nerezidenti, pokud chtějí poskytovat služby na realitním trhu dané země. Také jsou jasně definovány postihy při nedodržení požadavků. Z tohoto pohledu jsou podmínky v ČR nastaveny méně příznivě, než ve zkoumaných zemích. Realitní trh v České republice je upraven pouze obecnými předpisy (např. občanský zákoník) bez konkrétního popisu práv a povinností zúčastněných stran, bez stanovení minimálního rozsahu poskytovaných služeb. Ty mohou, ale nemusí, být specifikovány ve smlouvách o zprostředkování. Klient tak nemá možnost objektivního srovnání ceny služby a rozsahu služeb, které za danou cenu obdrží. V současnosti nemá ani možnost kontroly „reálných tržních cen“ nemovitostí, což vede k „pokřivení“ tržních cen nemovitostí.

Nedostupnost potřebných informací vede k ekonomickým ztrátám a nesprávnému rozhodování. Z hlediska výkonu funkcí státu může mít závažné dopady do hospodaření státu, zejména v oblasti kontroly finančních toků, výběru daní a může vést ke ztrátě důvěry občanů.

## **1.2.2 Neúčinná ochrana práv spotřebitelů a nedostatečný dohled a kontrola nad realitními zprostředkovateli**

### **1.2.2.1 Nakládání s finančními prostředky klientů realitních zprostředkovatelů**

V rámci současné praxe realitní zprostředkovatelé vybírají od klientů rezervační poplatky či zálohy na kupní ceny, příp. i samotné doplatky kupní ceny. Klienti mají možnost složit finanční prostředky buď do notářské, advokátní nebo bankovní úschovy - tyto instituty se pro mnoho klientů (především díky mediálním kauzám) staly standardem, avšak poplatky spojené s touto službou hradí často přímo klienti a nejsou obsaženy v ceně služeb realitního zprostředkovatele. Kromě toho realitní zprostředkovatelé nabízejí „bezáplatnou“ úschovu přímo na svých vlastních bankovních účtech. Řada klientů ve snaze ušetřit několik tisíc korun za úplatnou úschovu pak volí právě tuto variantu. Vybrané prostředky od klientů jsou tak často ukládány na běžných provozních účtech realitního zprostředkovatele, kde se slévají s jeho běžnými provozními financemi. Realitní zprostředkovatel má ke svému bankovnímu účtu plná dispoziční práva a může tedy s těmito prostředky klientů dále nekontrolovatelně nakládat. Častým případem je potom použití prostředků klientů na financování provozních nákladů realitního zprostředkovatele. Následně vznikají komplikace v okamžiku, kdy se objeví finanční problémy a z nově vybraných záloh či kupních cen se již realitnímu zprostředkovateli nedaří vyplácet závazky vůči klientům, jejichž transakce jsou již dokončeny. Realitní zprostředkovatel se může ocitnout v insolvenčním či exekučním řízení, ve kterém jsou věřitelé uspokojeni buď jen částečně, nebo vůbec. Obdobou této varianty je také cílené „vytunelování“.

V České republice na rozdíl od řady evropských států nejsou nastavena pravidla pro správu finančních prostředků vybraných od klientů a zároveň neexistují finanční záruky, které by v případě problémů realitní kanceláře dokázaly klientům poskytnout alespoň částečnou ochranu.

## Finanční záruky ve vybraných zemích

<p><b>Belgie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Povinnost realitního makléře otevřít účet ve prospěch třetí osoby určený pro příjem a převod finančních prostředků, vyjma případů, kdy si klient rozhodne otevřít si za tímto účelem svůj vlastní účet. Úroky náležejí klientovi. Odměna realitního makléře může být se souhlasem klienta vyplacena z tohoto účtu. Povinnost realitního makléře vydat klientovi kvitanci o každém pohybu na tomto účtu.</li> <li>• V Belgii existují dále tzv. „bondové“ fondy zajištěné Bankovní komisí, do nichž realitní zprostředkovatelé přispívají.</li> </ul>
<p><b>Francie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Držitel profesního oprávnění nebo osoba žádající o vydání profesního oprávnění musí žádat o finanční záruku minimálně ve výši rovnající se maximální výši prostředků, které hodlá (zamýšlí) držet.</li> <li>• Výše záruky sjednaná smlouvou nemůže být nižší, než maximální množství finančních prostředků, za které zůstává držitel profesního oprávnění odpovědný. Držitel profesního oprávnění zůstává odpovědný za všech okolností za platby a převody učiněné v souvislosti s činnostmi uvedenými v článku 1 zákona č. 70-9 ze dne 2. ledna 1970.</li> <li>• Minimální výše finanční záruky činí 110.000 EUR.</li> <li>• Minimální finanční záruka předvídaná článkem 30 vyhlášky č. 72-678 ze dne 20. 7. 1972 je stanovena na 30.000 EUR za první dva roky výkonu činnosti. Toto ustanovení se nevztahuje na právnické osoby, jejichž minimálně jeden právní zástupce či statutární zástupce je podřízen ustanovením zákona č. 70-9 ze dne 2. ledna 1970.</li> <li>• Výše finanční záruky je přezkoumávána na konci roku, za výjimečných okolností v průběhu roku.</li> </ul>
<p><b>Dánsko</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podle § 8 odst. 3 zákona o prodeji nemovitostí, musí ti, kteří chtějí provozovat realitní kancelář v Dánsku, poskytovat finanční jistotu pro splnění všech peněžitých nároků v důsledku výkonu jejich obchodní činnosti. Částka je v současné době 2.500.000 DKK. Z této částky je 2.000.000 DKK vyčleněna jako záruka pro svěřenecké fondy (vklady apod.) a zbývajících 500.000 DKK je vyčleněna jako záruka pro nároky podané zejména z důvodu podvodného jednání nebo hrubé nedbalosti realitního zprostředkovatele.</li> </ul>
<p><b>Irsko</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V Irsku existuje tzv. „kompenzační fond“ (fond odškodnění).</li> <li>• Je zřízen podle zákona č. 40 z roku 2011 Property Services (Regulation) Act a jeho účelem je odškodnit klienty, kteří utrpěli ztrátu v důsledku nečestného jednání podnikatele při poskytování služby. Zaplacení příspěvku do kompenzačního fondu je podmínkou udělení licence.</li> <li>• Ve fondu musí být minimálně 2.000.000 Euro, a to do 4 let od jeho založení (založen v roce 2012).</li> </ul> <p>Výše příspěvku do fondu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– obchodní společnost, nezávislý dodavatel, partner, živnostník 200 Euro,</li> <li>– zaměstnanec, jednatel 50 Euro.</li> </ul>

Tabulka 4 - Finanční záruky ve vybraných zemích

### 1.2.2.2 Chybějící povinnost pojištění

Realitní obchody jsou velmi složitými transakcemi, při kterých může neodborný postup nebo nedbalost způsobit řadu zásadních následků. Realitní zprostředkovatelé jsou z hlediska nového pojetí občanského práva vnímáni jako odborníci, kteří při poskytování svých služeb postupují s odbornou péčí. Pokud tak nepostupují, jsou odpovědní za škodu, kterou svým neodborným postupem klientům způsobí. V této souvislosti je nutné upozornit, že realitní zprostředkovatel nemusí povinně uzavírat pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele. Obdobně to platí i pro pojištění proti případnému úpadku. Řada realitních zprostředkovatelů si je možných problémů, které by mohly vzniknout, vědoma a pojištění (zejména se to týká pojištění odpovědnosti za škodu) uzavírá dobrovolně.

U realitních zprostředkovatelů je na místě uvažovat zejména o pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s jejich činností. V současné době toto pojištění běžně nabízí řada pojišťoven. Z profesí, které mají povinnost toto pojištění uzavřít ze zákona, lze uvést např.:

- pojišťovací agent a pojišťovací makléř (zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí), ve znění pozdějších předpisů),
- dražebník (zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů),
- insolvenční správce (zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů),
- advokát (zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů),
- auditor (zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů),
- architekt (zákon č. 360/1992 Sb., výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů),
- autorizovaný inspektor (zákon č. 183/2006 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů),
- daňový poradce (zákon č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky, ve znění pozdějších předpisů),
- exekutor (zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů),
- notář (zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů),
- myslivec (zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů).

Vedle pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele, se u některých činností vyskytuje také podmínka uzavření pojištění záruky pro případ úpadku. Tuto povinnost mají v zákoně např. cestovní kanceláře a agentury práce.

Ve vybraných evropských zemích se u realitních zprostředkovatelů standardně vyžaduje především pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele. V souvislosti s ochranou finančních prostředků klientů, které má realitní zprostředkovatel ve svém držení, je obvyklé jejich uložení na speciálních oddělených účtech, které mohou být navíc ve zvláštním režimu v případě insolvence či exekuce realitního zprostředkovatele.

## Přehled povinnosti pojištění ve vybraných zemích

### Belgie

- Upravuje Etická směrnice prováděcí článek 5 a 32 Etického kodexu.
- Realitní makléř je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu a profesionální odpovědnost (odpovědnost za škodu způsobenou při výkonu živnosti); tato povinnost se také vztahuje na právnickou osobu, v jejímž rámci realitní makléř vykonává svou živnost.

#### **Pojištění musí pokrýt následující události:**

- a) odpovědnost za škody - věcná škoda, hmotná škoda, nemotná škoda způsobená třetím osobám při výkonu živnosti realitního makléře buď jím osobně, nebo jeho zaměstnanci, která zahrnuje:
  - zanedbání, opomenutí, zpoždění (prodlení), nepřesnosti, omyly právní nebo faktické, nedodržení lhůt, chyby (pochybení) v předávání informací dokladů, peněz a obecně jakákoli chyba,
  - ztráta, odcizení, poškození nebo zničení zápisů, dokladů, cenných papírů a dokumentů, klíčů nebo různé mechanismy sloužících k otevírání a zavírání dveří, škody způsobené vodou, ohněm, požárem, výbuchem nebo kouřem,
- b) pojištění pro případ hmotné škody způsobené požárem, výbuchem nebo působením vody na nemovitosti a jejím vybavení, která byla svěřena realitnímu makléři při výkonu jeho činnosti, ke které má pojištěný přístup, za podmínky že jsou přičitatelné chybě či zanedbání při výkonu mandátu,
- c) pojištění pro případ hmotné škody způsobené požárem, výbuchem nebo působením vody, nedostatečnou péčí, nedostatečným zabezpečením nebo zchátralostí na nemovitosti a jejím vybavení, která byla svěřena realitnímu makléři při výkonu jeho činnosti, ke které má pojištěný přístup, za podmínky že jsou přičitatelné chybě či zanedbání při výkonu mandátu,
- d) specifické krytí
  - škody způsobené billboardy, reklamními tabulemi a stožáry vlajek v místech, kde se nacházejí,
  - škody způsobené výtahy a kladkostrojmi, za které je pojištěný odpovědný,
  - vedlejší práce a činnosti – údržba nemovitostí, chodníků, dvorů, instalace a demontáže zařízení,
  - žaloba dle § 544 občanského zákoníku,
  - důsledky náhodného znečištění, ke kterému dojde v průběhu mandátu,
- e) specifické krytí
  - převod zálohy do rukou prodávajícího nemovitosti, aniž by si realitní makléř v dobré víře opomněl ověřit, zda toto není předmětem předností pohledávky,
  - chybějící nebo nedostatečné pojištění zahrnující riziko požáru, škody vodou, rozbití (poškození) oken, pojištění nemovitosti a výtahů.

#### **V případě zpronevěry či krádeže zaměstnancem či osobou třetí musí pojištění pokrývat minimálně:**

- náhradu zpeněžitelných hodnot (hotovost, cizí měna, šeky, směnky, převoditelné pohledávky, elektronické platební prostředky, které byly

	<p>v držení realitního makléře či u něj uschované); vztahuje se na krádež, zpronevěru či podvod spáchané zaměstnancem realitního makléře; vztahuje se rovněž na krádež spáchanou vloupáním a na krádež spáchanou přepadením.</p> <p><b>Pojištěné částky</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.250.000 Euro - „škody na zdraví“ a následné škody nehmotné</li> <li>▪ 250.000 Euro – hmotné škody a následné škody nehmotné</li> <li>▪ 250.000 Euro – čistě nehmotná škoda</li> <li>▪ 30.000 Euro – zpronevěra nebo krádež spáchaná zaměstnancem makléře či třetí osobou</li> <li>▪ pojištění pro neplacení dluhu – 250 000 Euro pro případ škodní události (živelná pohroma) za pojistné období</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Francie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Povinné pojištění odpovědnosti za škodu. Osoby musí být schopny prokázat kdykoli existenci pojistné smlouvy pokrývající finanční důsledky profesní odpovědnosti pro každý závod, pobočku, filiálku, agenturu nebo kancelář, které mohou vzniknout na základě jejich činnosti.</li> <li>▪ Vyhláška č. 72-678 z 20. července 1972 stanoví povinné náležitosti pojistné smlouvy a formu dokladu o pojištění, které musí být předloženy prefektovi současně s žádostí o vydání profesního oprávnění (profesní karty) či o jeho prodloužení.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Polsko</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realitní makléř podléhá povinnému pojištění občanskoprávní odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s výkonem činností uvedených v článku 180 odst. 1 a 1a. Pokud realitní makléř provádí svou činnost za pomoci dalších osob, které jednájí pod jeho dohledem, jsou předmětem pojištění občanskoprávní odpovědnosti také škody způsobené těmito osobami.</li> <li>▪ Rozsah a pojistné limity jsou stanoveny vyhláškou Ministerstva financí o povinném pojištění realitních makléřů ze dne 12. října 2010.</li> <li>▪ Pojistný limit na jednu událost minimálně 25.000 Euro.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Německo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Povinnost poskytnout dostatečnou záruku nebo uzavřít příslušné pojištění, za předpokladu, že obchodník přijímá nebo využívá finanční prostředky klienta. Podrobnosti upraveny vyhláškou Spolkového ministerstva hospodářství – „Makler- und Baurägerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006) geändert worden ist“.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Rakousko</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ V Rakousku existuje povinnost uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu, skutečnost uzavření pojistky je nutno doložit k žádosti o vydání živnostenského oprávnění.</li> <li>▪ Při vykonávání činnosti realitního makléře musí živnostník uzavřít pojištění pro případ škody na majetku poškozeného smluvního partnera ve výši min. 100.000 Euro, bez spoluúčasti více než 5 % (§ 94 odst. 7 GEWO). Při zániku pojištění pro případ škody na majetku zahájí úřad řízení o odebrání živnostenského oprávnění, pokud nebude prokazatelně předložen doklad o nově sjednaném pojištění. V případě nedoložení nové pojistné smlouvy bude nejpozději do dvou měsíců živnostenské oprávnění odebráno. Odvolání proti rozhodnutí o odebrání nemá odkladný účinek. Zahájení řízení o odebrání živnostenského oprávnění bude zaznamenáno v živnostenském rejstříku (94 odst. 10 GEWO).</li> </ul>

<b>Irsko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Povinnost uzavřít pojištění profesní odpovědnosti vztahující se na zaměstnavatele, statutární zástupce a všechny zaměstnance, kteří se podílejí na poskytování realitních služeb.</li> <li>▪ Pojistná částka musí být min. ve výši dvojnásobku ročního obratu bez DPH předcházejícího fiskálního roku, min. však 500.000 EUR bez limitu počtu událostí v daném roce.</li> <li>▪ Statutární zástupci nebo zaměstnanci musí předložit potvrzení, že jsou kryti pojištěním zaměstnavatele.</li> </ul>
<b>Dánsko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kromě finanční záruky, jsou všichni realitní makléři povinni mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu. V současné době na částku minimálně 2.000.000 DKK. V případě společností s více než 10 zaměstnanci se tato částka navyšuje na 20.000.000 DKK.</li> </ul>
<b>Švédsko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Všichni realitní makléři jsou povinni mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu, v současné době minimálně na částku ve výši 1.500.000 SKK.</li> </ul>
<b>Norsko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Všechny osoby vykonávající činnosti realitního zprostředkovatele musí mít pojištění pokrývající odpovědnost za škodu, která může vzniknout díky výkonu činnosti.</li> <li>▪ Povinné pojištění odpovědnosti za škodu je ve výši 30.000.000 NOK, může být sníženo dohodou stran, ale nesmí to být méně než 10.000.000 NOK. Orgán finančního dohledu může rozhodnout, že výše záruky může být v jednotlivých případech i vyšší. Pokud záruka již nesplňuje požadavky na její výši, musí podnikatel zajistit, aby záruka byla obnovena v souladu s požadavky v rámci jednoho měsíce. Úřad pro finanční dohled v Norsku může stanovit delší nebo kratší lhůtu v jednotlivých případech.</li> </ul>
<b>Finsko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Povinné pojištění odpovědnosti za škodu. Klient musí být odškodněn i v případě platební neschopnosti realitního zprostředkovatele. Minimální plnění vůči zajištěnému vkladu klienta musí být 10.000 Euro bez ohledu na počet operací.</li> </ul>
<b>Nizozemsko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realitní makléř je povinen mít pojištění odpovědnosti za případné profesní chyby nebo nedostatečně ověřené či chybné informace, které mají přímý vliv na realitní transakci, a které by realitnímu makléři měly být známé.</li> </ul>

Tabulka 5 - Přehled povinnosti pojištění ve vybraných zemích

### 1.2.2.3 Nedostatečný dohled a kontrola nad realitními zprostředkovateli

V rámci stávajícího systému vykonávají státní dozorovou činnost nad realitními zprostředkovateli především příslušné živnostenské úřady, které sledují, zda a jak jsou plněny povinnosti stanovené živnostenským zákonem.

Dále je prováděna kontrola např. finančními úřady (kompetence na základě § 10 odst. 2, zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů), a to především z hlediska dodržování daňových povinností.

V rámci kontrolních orgánů dále působí např. Státní úřad inspekce práce a jeho oblastní inspektoráty na základě zákona č. 251/2005 Sb., o inspekci práce, které se zaměřují na kontrolu a dodržování povinností plynoucích z pracovněprávních předpisů včetně předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci. V odůvodněných případech mohou orgány inspekce práce ukládat pokuty za spáchání přestupku nebo správního deliktu.

Dále kontrolu provádí například Česká obchodní inspekce, která se zaměřuje v souvislosti s poskytováním realitních služeb především na ochranu práv spotřebitelů (zákon č. 634/1992 Sb.,

o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů), kdy se často řeší především otázka používání nekalých obchodních praktik při sjednávání smluv o zprostředkování.

Vzhledem k tomu, že chybí právní předpis, který by upravoval podmínky pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele, neexistuje ani dozorový orgán, který by měl problematiku realitního zprostředkování přímo v gesci. Spotřebitelé se tak mohou v dílčích záležitostech obrátit na některou z uvedených institucí (např. v případě nekalých obchodních praktik na Českou obchodní inspekci). V případě vzniku škody nemají velmi často jinou možnost, než se obrátit se svými nároky na soud, což je proces zdlouhavý, mnohdy nákladný a nadbytečně zatěžující státní rozpočet.

### 1.2.3 Chybějící definice rozsahu poskytovaných služeb a náležitostí smluv o zprostředkování

Podle současné definice realitní činnosti tak, jak je upravena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, se jí rozumí:

*„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor“.*

Prodej nemovitostí a případně též nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje se týká především činnosti developerů. Pro realitní zprostředkovatele je důležitá zejména druhá polovina definice, která vymezuje obsahovou náplň jejich činnosti. Definice specifikuje činnosti, které lze v rámci této živnosti zprostředkovat. Samotný pojem "zprostředkování" však již nikde blíže vysvětlen není a představa o konkrétním rozsahu činností, které by realitní zprostředkování mělo obsahovat, je značně neurčitá.

Rozsah služeb, který by měli realitní zprostředkovatelé v rámci své činnosti poskytnout klientům, není nikde závazně zakotven a záleží tak především na samotných klientech, jaké služby si s realitním zprostředkovatelem dohodnou. Tyto služby bývají specifikovány především ve smlouvě o zprostředkování, kterou klient s realitním zprostředkovatelem uzavírá. Jde sice o pojmenovaný typ smlouvy (§ 2445 občanského zákoníku), ale zákon nestanovuje její povinné náležitosti a není vyžadována ani její písemná forma.

Klienti často odmítají s realitními zprostředkovateli podepisovat jakékoliv smlouvy. Pokud podepíší, rozsah služeb je často vymezen pouze velmi obecně (návrhy smluv obvykle zpracovává sám realitní zprostředkovatel, který v mnoha případech smlouvu koncipuje především ve svůj prospěch). Klienti pak mají následně problémy s reklamací poskytovaných (či spíše neposkytnutých) služeb.

V této souvislosti např. Asociace realitních kanceláří představila obecný přehled určitého minima služeb, které by měl realitní zprostředkovatel svému klientovi poskytnout – **platí však pouze pro subjekty, které jsou členy ARK ČR.**

**Realitní kancelář je v rámci sjednané provize u tzv. „exkluzivních zakázek“ připravena a schopna při zprostředkování prodeje zajistit:<sup>3</sup>**

#### 1. Nábor zakázky

- vstupní prohlídka nemovitosti
- sepsání zprostředkovatelské smlouvy
- posouzení reálné tržní ceny
- převzetí podkladů potřebných k prodeji od klienta

#### 2. Příprava zakázky

- prověření podkladů předaných klientem z běžně dostupných zdrojů

<sup>3</sup> Asociace realitních kanceláří České republiky. *Rozsah služeb realitní kanceláře - členu ARK ČR* [online], [12. 11. 2007] [cit. 2. 2. 2015]. Dostupné z WWW: [http://www.arkcr.cz/?c\\_id=325](http://www.arkcr.cz/?c_id=325).



- zpracování textových a grafických výstupů (exposé, podklady pro inzerce)

### 3. Realizace zakázky

- nabídka nemovitosti
- organizace prohlídek nemovitosti
- průběžná komunikace s klientem
- blokace nabídky nemovitosti
- příprava podkladů pro kupní smlouvu nebo smlouvu jí obdobnou
- asistence u kupní smlouvy nebo smlouvy jí obdobné sepsané k takovému úkonu oprávněnou osobou
- vypořádání kupní ceny, je-li tak sjednáno
- doručování smluv na katastrální úřad, je-li tak sjednáno

### **Služby nabízené v rámci realitního zprostředkování**

Realitní zprostředkovatelé v dnešním těžkém konkurenčním prostředí doslova bojují o každého klienta. Jedním z „taháků“, kterými se realitní zprostředkovatelé prezentují, je mj. i nabídka tzv. „komplexních služeb“. Klientovi je nabídnuto, že se v souvislosti s realitní transakcí nebude muset prakticky o nic starat a vše zařídí realitní zprostředkovatel v rámci své provize. Řada klientů se však v praxi těchto komplexních služeb vůbec nedočká, a to zejména v případech, kdy je smlouva o zprostředkování uzavřena pouze ústní formou.

V mnoha případech se stává, že klient svěří svoji nemovitost k prodeji realitnímu zprostředkovateli, který jej naláká na komplexní služby. Až při realizaci obchodu klient postupně zjišťuje, jaké služby pro něj realitní kancelář v rámci sjednané provize vůbec nezajistí. Iluze bezstarostného a rychlého prodeje se tak může změnit v opakované návštěvy katastrálního úřadu, finančního úřadu, notáře, odhadce, banky, poskytovatelů energií a služeb, příp. dalších subjektů.

Pokud má realitní zprostředkovatel živnostenské oprávnění pouze na realitní činnost, tak v rámci výkonu této podnikatelské činnosti nesmí vykonávat činnosti, které zasahují do jinak upravených živností, např.:

- oceňování majetku (vázaná živnost),

nebo tyto činnosti zasahují do zákonů upravujících určité profese např.:

- poskytování právních služeb (zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů),
- daňové poradenství (zákon č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky, ve znění pozdějších předpisů),
- zprostředkování pojištění (zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí), ve znění pozdějších předpisů),
- oceňování (zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů).

Běžnou praxí dnes je, že realitní zprostředkovatelé inzerují nabídku svých služeb v takovém rozsahu, který přesahuje zákonné vymezení této činnosti. Řada těchto služeb je klientům prezentována jako určitý bonus, který pro ně zprostředkovatel realizuje zdarma (tedy mimo zprostředkovatelskou provizi). Vzhledem k tomu, že tyto "bonusové služby" nejsou poskytovány za úplat, není tak zřejmě naplněna definice podnikatelské činnosti, avšak může docházet k určitému obcházení některého z výše uvedených zákonů (např. zákona o advokacii). Zároveň je prakticky nemožné takové služby následně reklamovat či vyvozovat odpovědnost konkrétních osob za jejich neprofesionální realizaci. Tyto služby nad rámec činnosti nelze též pojistit v rámci pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu související s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele, neboť tyto služby nejsou předmětem této podnikatelské činnosti.

V řadě případů však realitní zprostředkovatelé přímo prezentují, že veškeré služby jsou již obsaženy ve zprostředkovatelské provizi, a to včetně právních služeb, které jsou ve výsledku zajišťovány přímo pracovníky realitní kanceláře.

Právě poskytování právních služeb přímo realitním zprostředkovatelem patří mezi nejvýznamnější problémy v této oblasti. V rámci dotazníkového šetření, které se uskutečnilo ve 3. čtvrtletí 2013 mezi více než dvěma stovkami realitních kanceláří, bylo zjištěno, že pouze 50,5 % realitních kanceláří zajišťuje pro klienty právní servis prostřednictvím spolupracující advokátní kanceláře, případně notáře. Zbýlých 49,5 % oslovených kanceláří zajišťuje pro klienty právní servis s využitím vlastních kapacit (zaměstnanci, spolupracující fyzické osoby) – často se jedná o osoby, které ani nedisponují právním vzděláním.

Ministerstvo pro místní rozvoj v této souvislosti požádalo Českou advokátní komoru o stanovisko k problematice uzavírání smluv spojených s převodem nemovitostí prostřednictvím realitní kanceláře. Ve stanovisku České advokátní komory ze dne 25. 10. 2013 je uvedeno:

*„Předně je třeba uvést, že realitním kancelářím vůbec nepřísluší připravovat pro své klienty kupní a jiné smlouvy. Sepisování smluv jako právních listin je typickou právní službou. Právní služby definuje § 1 odst. 2 zákona č. 87/1995 Sb., o advokacii. Kdo je oprávněn poskytovat v České republice právní služby, stanoví § 2 téhož zákona ve svých odstavcích 1 a 2. Ze strany realitních kanceláří se jedná o neoprávněné podnikání, což hraničí s trestnou činností. Realitní kanceláře v tomto směru nezdědka argumentují tím, že smlouvy nesepisují za úplatu, nýbrž zdarma, to ale není pravda, neboť tuto službu poskytují v souvislosti se zprostředkováním prodeje, který je honorován. Na druhé straně je pravda, že některé realitní kanceláře využívají služeb advokátů, což je pak v pořádku.“*

#### **1.2.4 Nedůvěra spotřebitelů v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů**

Mediální kauzy z posledních let, osobní špatné zkušenosti spotřebitelů, ale i ty sdílené od lidí z blízkého okolí či na internetu mají za následek, že důvěra spotřebitelů v realitní zprostředkovatele obecně klesá. Velká část spotřebitelů vychází z již zažitých předsudků, že zájmem realitního zprostředkovatele je především inkasovat vysokou provizi od klienta, přičemž kvalita poskytovaných služeb a spokojenost klienta je až na okraji jejich zájmu. Realitní zprostředkovatel je v očích veřejnosti vnímán spíše negativně a v hodnotících žebříčcích pracovních profesí se pohybuje vesměs na méně lichotivých pozicích.

Nízká spotřebitelská důvěra se na realitním trhu projevuje především v následujících oblastech:

- dle odhadů se téměř polovina všech realitních transakcí na trhu uskuteční mimo realitní zprostředkovatele. Dle výsledků průzkumu společnosti MindBridge Consulting, který si nechala zpracovat síť realitních kanceláří RE/MAX v roce 2012, je podíl realitních zprostředkovatelů na celkovém objemu uskutečněných realitních transakcí ve výši 52%. Dle názorů některých odborníků prezentovaných na Realitním kongresu 2014 je tento podíl ještě výrazně nižší (kolem 40 %). V západní Evropě se tento podíl pohybuje okolo 70%, v některých zemích jako je Švédsko, Irsko nebo Kypr je tento podíl dokonce okolo 90%,
- pro realitní zprostředkovatele je stále těžší navázat s klientem smluvní vztah, na jehož základě budou dohodnuta pravidla pro zprostředkování celé transakce. Velká část nemovitostí v realitních nabídkách není z tohoto důvodu vůbec smluvně zajištěna,
- nedůvěry klientů se snaží využít další podnikatelské subjekty, které svůj příjem negenerují na základě provize za zprostředkování, ale především díky nabídce přidružených služeb (právní služby, hypoteční financování, pojištění, stěhování apod.). Takto vzniklo několik společností, jejichž nabídku služeb lze nalézt např. na webových stránkách [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz), [www.vlastnici.cz](http://www.vlastnici.cz),

- mnozí spotřebitelé (znalí českých podmínek) často využívají realitní zprostředkovatele pouze pro zajištění bezplatné realitní inzerce. Téměř všechny realitní portály s vyšší návštěvností mají totiž inzerci zpoplatněnou. Spotřebitel souhlasí s inzercí nemovitosti prostřednictvím realitního zprostředkovatele (avšak bez podpisu zprostředkovatelské smlouvy) a v momentě, kdy se uskuteční prohlídka s konkrétním zájemcem, se s ním klient domluví přímo mimo realitního zprostředkovatele. Přes realitní zprostředkovatele se uskuteční dle odhadů sice pouze polovina transakcí, avšak většina realitní inzerce je zadána právě jimi,
- tržby realitních kanceláří v posledních letech opakovaně klesají. Dle informací z Českého statistického úřadu klesly meziročně sezónně neočištěné tržby realitních kanceláří v roce 2010 o 13,9 %, v roce 2011 o 7,0 %, v roce 2012 o 5,1 % a v roce 2013 o 7,6 %. V 1. čtvrtletí roku 2014 dále pokračuje pokles, a to konkrétně o 2,6 %, ve 2. čtvrtletí pokles o 1,9 % a ve 3. čtvrtletí pokles o 3,2 %.

Spotřebitelé se často se svými problémy v souvislosti s realitními obchody obracují také na občanská sdružení, která se zaměřují na ochranu spotřebitelských práv. V rámci analýzy byla oslovena občanská sdružení Spotřebitel.net a Sdružení obrany spotřebitelů se žádostí o informace týkající se dotazů spotřebitelů v souvislosti s realitními obchody. Dotazů tohoto typu jsou řádově desítky měsíčně za každé sdružení. Nejčastější dotazy směřují především na:

- reference na konkrétního realitního zprostředkovatele, na co si dát pozor při spolupráci. Zhruba ¾ dotazů je preventivního charakteru, tyto dotazy jsou nejčastější u klientů, kteří se snaží svou nemovitost prodat sami a kontaktují je realitní zprostředkovatelé nabízející spolupráci,
- výše provize – zdali je adekvátní,
- exkluzivní doložky ve zprostředkovatelských smlouvách,
- reklamace práce realitního zprostředkovatele (neodvedl svou práci, nevrátil provizi apod.),
- nevracení rezervace či kauce,
- úpadek realitního zprostředkovatele.

Klienti realitních zprostředkovatelů v dnešní době internetu také stále častěji sdílí své zkušenosti na serverech, které se na tuto problematiku zaměřují. Vznikají i nové iniciativy, které sdružují poškozené klienty konkrétních realitních kanceláří, např. servery: [www.stop-prolux.webnode.cz](http://www.stop-prolux.webnode.cz) a [www.stop-top.eu](http://www.stop-top.eu), kde pak klienti společně koordinují obranu proti nekalým praktikám.

V tomto oboru platí, že pozitivní zkušenosti se přenášejí dále mnohem hůře než ty negativní. Z internetových stránek, diskuzí a blogů je patrné, že zhruba na jednu pozitivní referenci na realitního zprostředkovatele je dalších cca 50 negativních.

### **Realitní služby zaměřené na kupující nemovitostí**

Současné situace na realitním trhu využili někteří realitní zprostředkovatelé, kteří přišli s odlišnou koncepcí poskytování realitních služeb. Tyto subjekty založily své podnikání především na poskytování služeb kupujícím nemovitostí, kteří nemovitost kupují od prodávajícího zastoupeného jiným realitním zprostředkovatelem. Tyto subjekty se snaží o vytvoření určité protiváhy vůči realitnímu zprostředkovateli prodávajícího. Je totiž více než obvyklé, že jeden realitní zprostředkovatel zastupuje vlastně obě strany, jak prodávajícího, tak posléze kupujícího. V případě, kdy realitní zprostředkovatel zastupuje obě smluvní strany transakce zároveň, je zřejmé, že nemůže dostatečně hájit zájmy všech zúčastněných (ty jdou velmi často proti sobě – např. ve vztahu k prodejní ceně). V praxi je tak vždycky jedna strana znevýhodněna, většinou ta, pro kterou realitní zprostředkovatel primárně nepracuje, kdo mu nezadáva zakázku, nicméně provizi za poskytnuté služby zpravidla inkasuje právě od této "znevýhodněné" strany, případně od obou smluvních stran zároveň.

Realitní zprostředkovatelé v pozici zástupců kupujících tedy vstupují do obchodu jako zprostředkovatelé služeb kupujícímu nemovitosti, vyjednávají za něj se stranou prodávající o všech podmínkách obchodu, snaží se ho ochránit před nekalými praktikami a veřejně deklarují, že tímto

jednáním chtějí napravit chování a praktiky některých realitních zprostředkovatelů. To dokazuje i v roce 2014 nově vzniklá Asociace zástupců kupujících nemovitostí („AZKN“), jejímiž členy jsou aktuálně tři společnosti zabývající se touto činností. Služby, které tito „poradci“ nabízejí, zahrnují převážně:

- vyhledání nemovitosti klientovi nebo konzultace k nemovitosti, kterou už si klient vybral,
- doprovod klienta na prohlídky nemovitostí,
- vyjednávání podmínek se stranou prodávající (např. cena, termíny),
- zprostředkování technického posouzení nemovitosti (případně inspekce),
- zprostředkování právního servisu (sepsání nebo kontrola smluv, na základě kterých se převádí vlastnické právo k nemovité věci),
- zajištění převodu na katastru nemovitostí,
- asistence u předání nemovitosti,
- zprostředkování financování (např. formou hypotečního úvěru).

Dle dostupných informací si oblibu spotřebitelů získávají především díky technickým posouzením nemovitostí (či inspekci) a vyjednáním nižší kupní ceny nemovitosti. Odměnu si tito zprostředkovatelé účtují buď za individuální služby, nebo jako odměnu z částky, kterou klientovi svým vyjednáváním ušetří.

## 1.3 Popis existujícího právního stavu v dané oblasti

### 1.3.1 Historie právní úpravy realitní činnosti

Právní úprava realitní činnosti má na našem území relativně dlouhou historii. Pro účely tohoto věcného záměru zákona je v této části krátce shrnutý vývoj za několik posledních desetiletí. Časovým rámcem je období od vzniku Československé republiky v roce 1918 až po současnost (tedy do roku 2014).

Po rozpadu Rakouska - Uherska a vzniku samostatné Československé republiky začíná vznikat také celá řada norem upravujících nově vzniklé poměry. Československá legislativa přirozeným způsobem navazuje na rakousko-uherské normy, které jsou dílčím způsobem novelizovány. Mezi tyto právní normy patří např. živnostenský řád, který byl vydán císařským patentem č. 227/1859 ř. z. (účinnost od 1. ledna 1860 do 1. ledna 1966).

V Československu trvalo až do **roku 1925**, než nabyl účinnosti zákon **č. 203/1925 Sb.**, kterým se některé obory soukromého sprostředkování prohlašují za **živnost koncesovanou** ve smyslu živnostenského řádu (zákonu). Díky tomuto zákonu byla i činnost soukromého sprostředkování koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících považována za živnost koncesovanou dle živnostenského řádu. Kromě samotné definice realitní činnosti (jako koncesované živnosti) upravoval tento zákon také podmínky pro získání koncese. V § 1 zákona č. 203/1925 Sb. je uvedeno:

„§ 1

(1) *Po živnostensku provozované soukromé sprostředkování:*

- **koupě, prodeje a směny realit, jakož i práv k nim se vztahujících,**

- *koupě, prodeje a směny podniků výrobních a obchodních,*

- *nájemních a pachtovních poměrů,*

- *úvěrů hypoteckárního i osobního*

*jest živností koncesovanou a podléhá ustanovením živnostenského řádu (zákonu).*

(2) **K nastoupení této živnosti vyžaduje se kromě všeobecných podmínek, předepsaných pro veškeré živnosti, spolehlivost se zřetelem k této živnosti a průkaz dostatečného všeobecného vzdělání jakož i odborné způsobilosti“.**

Všeobecné podmínky k provozování této živnosti byly definovány v § 2 až 10 živnostenského řádu a zjednodušeně řečeno mezi ně patřily především svéprávnost a trestní bezúhonnost.

Zákon č. 203/1925 Sb. také řešil otázku profesní způsobilosti, kdy v § 5 stanovil, že: „vláda nařízením vydá podrobnější ustanovení o všeobecném vzdělání a odborné způsobilosti žadatelů o koncesi“.

Vládní nařízení o úpravě některých oborů soukromého sprostředkování jakožto živností koncesovaných bylo vydáno dne 14. května 1926 pod číslem 71/1926 Sb. (účinnost od 20. května 1926).

Toto vládní nařízení již konkrétně řeší požadavky odborné způsobilosti žadatele o koncesi v oblasti realitní činnosti, viz následující citace § 1:

„(1) Žadatelé za koncesi ku provozování živností soukromého sprostředkování ve smyslu § 1 zák. č. 203/1925 Sb. z. a n. **musí podati průkaz dostatečného všeobecného vzdělání a průkaz o odborné způsobilosti.**

(2) Průkaz dostatečného všeobecného vzdělání podává žadatel aspoň vysvědčením, že s úspěchem vychodil poslední třídu školy občanské (měšťanské).

(3) **Odbornou způsobilost jest prokázati vysvědčeními o nejméně pětiletém zaměstnání v podniku úředně povoleném k soukromému sprostředkování** ve smyslu zák. č. 203/1925 Sb. z. a n., včítajíc v to i podniky k soukromému sprostředkování úředně povolené dle dřívějších předpisů, **nebo vysvědčeními o nejméně sedmileté činnosti v jiném podniku, umožňujícím žadateli nabytí odborných vědomostí a zkušeností k řádnému výkonu toho kterého oprávnění vytčeného v § 1 zák. č. 203/1925 Sb. z. a n.**“.

Kromě splnění všeobecných podmínek potřebných pro získání živnostenského oprávnění byly v této době nastaveny také jasné požadavky na žadatele o koncesi v podobě dosaženého vzdělání (ukončená občanská či měšťanská škola) a délce praxe 5 nebo 7 let v oboru.

Zákon č. 203/1925 Sb., kterým se některé obory soukromého sprostředkování prohlašují za živnost koncesovanou ve smyslu živnostenského řádu (zákona), byl zrušen zákonem č. 65/1965 Sb., zákoník práce, jehož účinnost nastala 1. ledna 1966.

Nově vznikající právní rámec v 90. letech měl historicky na co navazovat, což se však nestalo a v oblasti realitního podnikání byla přijata mnohem liberálnější úprava.

### 1.3.2 Současná právní úprava

V současné době neexistuje právní předpis, který by přímo upravoval výkon realitní činnosti. Veškeré záležitosti týkající se vstupu nových subjektů na realitní trh jsou řešeny pouze v rámci zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Od roku 2008 je „realitní činnost“ zařazena v příloze č. 4 živnostenského zákona mezi 79 oborů činností živnosti volné pod č. 58 jako „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“.

Živnost volná je v tomto zákoně definována v § 25: „Živnost volná je živnost opravňující k výkonu činností, pro jejichž provozování tento zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění pro živnost volnou musí být splněny všeobecné podmínky provozování živnosti (§ 6 odst. 1) a u podnikatele ani u odpovědného zástupce, je-li ustanoven, nesmí trvat překážka provozování živnosti (§ 8 a § 11 odst. 3)“.

Všeobecnými podmínkami dle tohoto zákona jsou:

- a) plná svéprávnost, kterou lze nahradit přivolením soudu k souhlasu zákonného zástupce nezletilého k samostatnému provozování živnosti,
- b) bezúhonnost.

K získání živnostenského oprávnění k provozování realitní činnosti tak není třeba podle současné právní úpravy splnění žádných zvláštních podmínek.

Obsahová náplň živnosti „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ je uvedena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů.

V něm je vymezena jako:

*„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor.*

*Správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovníká činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně.*

*Obsahem činnosti není krátkodobé ubytování osob v ubytovacích zařízeních, v rodinných domech, bytových domech a stavbách pro rodinnou rekreaci. Obsahem činnosti dále není čištění exteriérů budov vodní párou, pískem a podobně, opravy a údržba nemovitostí vyžadující řemeslnou zručnost nebo zvláštní odbornou kvalifikaci (například opravy výtahů, zednické, obkladačské, pokrývačské, instalátérské, elektroinstalátérské práce, chemické čištění koberců a textilií)“.*

### **1.3.2.1 Nedostatečné či nevyhovující parametry současné právní úpravy**

Za nedostatečnou a nevyhovující je stávající právní úprava považována zejména z následujících důvodů:

- samotné realitní zprostředkování není jasně definováno. Realitní zprostředkovatelé, ale ani samotní spotřebitelé nemají jasně definovaná svá práva a povinnosti vyplývající z realizace realitní transakce,
- i přes obecné snahy o posílení práv na ochranu spotřebitelů se realitní sektor neustále potýká s problémy, na které v důsledku doplácení především spotřebitelé. Řada problémů souvisí s finančními prostředky klientů, kdy je stávající legislativa nedokáže účinně ochránit před cílenou zpronevěrou, ale ani před jejich zahrnutím do majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení či do soupisu majetku v rámci exekučního řízení v případech, kdy byl majetek realitního zprostředkovatele takto postižen,
- zprostředkování realitních služeb je obecně považováno za službu, u které, má-li být poskytována na profesionální úrovni, je nezbytné, aby tuto činnost vykonávaly osoby s nezbytnými odbornými znalostmi. Současná právní úprava však žádné parametry profesní odbornosti nenastavuje, což významně přispívá k tomu, že se mezi realitními zprostředkovateli vyskytuje velký počet neoborníků,
- realitní zprostředkování je zatíženo řadou praktik, které negativně dopadají na spotřebitele, ale de iure se nejedná o porušení práva. Jedná se například o některé rezervační smlouvy, které jsou de facto „zastřenými budoucími kupními smlouvami“. Nejvyšší soud ČR opakovaně (přibližně od roku 2002) judikoval, že: „Zavázat se k uzavření budoucí kupní smlouvy mohou pouze účastníci smlouvy, která má být jimi v budoucnu uzavřena; jiný subjekt se sám může zavázat, že do dohodnuté doby uzavře smlouvu, pouze je-li nepřímým zástupcem účastníka budoucí smlouvy (rozsudek 32 Cdo 3337/2011); a že: „Povinnost uzavřít v rezervační lhůtě smlouvu o smlouvě budoucí s třetí osobou označenou jako „vlastník nemovitosti“, je závazkem zavazujícím jen účastníky nepojmenované (rezervační) smlouvy, který nemůže být považován za závazek uzavřít kupní smlouvu ve prospěch třetího, jelikož k tomu nesměřovala vůle účastníků smlouvy, navíc tato třetí osoba není v rezervační smlouvě nezaměnitelně označena a dohodou, jíž nebyla účastníkem, není ani vázána. (rozsudek 33 Cdo 3448/2012)“. Díky této judikatuře a její opakované medializaci v posledních letech došlo u velké části zprostředkovatelů k úpravě textu tzv. rezervačních smluv v tom smyslu, že smluvní stranou se kromě zájemce (kupujícího) a zprostředkovatele (realitní kanceláře) stává také prodávající. V textu rezervační smlouvy je zároveň obsažen také závazek

kupujícího uzavřít s prodávajícím zprostředkovanou smlouvu. Pokud tak kupující neučiní, propadá mu rezervační poplatek ve prospěch zprostředkovatele jako smluvní pokuta. Pro kupujícího, který ve chvíli, kdy řeší rezervaci, ještě nemusí mít podrobné informace o stavu nemovitosti, podmínkách transakce a způsobu financování, je to velmi nebezpečná situace,

- přibližně 50% realitních zprostředkovatelů (dle provedené Analýzy) poskytuje v rámci zprostředkování také právní servis, který zajišťují vlastními pracovníky (v některých případech i bez právního vzdělání), což se významně podepisuje na špatné kvalitě smluv. Tyto právní služby jsou klientům poskytovány oficiálně bezplatně, aby nebyl porušován zákon o advokacii a notářský řád. Za takto vyhotovené smlouvy zpravidla nenese realitní zprostředkovatel žádnou odpovědnost.

### 1.3.2.2 Přehled právních předpisů, k nimž se věcný záměr váže

- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a ostatních ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- 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,
- zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2003 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

## 1.4 Identifikace dotčených subjektů

Vzhledem k obsahu navrhovaného věcného záměru zákona se nová právní úprava dotkne především všech subjektů, které jsou realitními zprostředkovateli podle stávajících právních předpisů, a subjektů, které budou chtít tuto činnost v budoucnu vykonávat na základě nového zákona. Dopady na tyto subjekty budou přímé z hlediska nutnosti dodržovat nová pravidla. Mezi nepřímé dopady lze uvést např. zvýšení důvěry v realitní kanceláře, což se pravděpodobně projeví v nárůstu počtu zprostředkovaných obchodů, tudíž i tržeb a v konečném důsledku ve vyšším výběru daní (pozitivní dopad na státní rozpočet).

Dotčené subjekty lze rozdělit do několika základních skupin:

- realitní zprostředkovatelé, tzn. realitní kanceláře, realitní makléři a jejich zaměstnanci (přibližně 3 000 právnických osob a 15 000 fyzických osob),
- spotřebitelé (klienti realitních zprostředkovatelů) - prodávající, kupující, pronajímatelé, nájemci, podnájemci, developeři, případně další subjekty využívající služby realitních zprostředkovatelů,
- Ministerstvo pro místní rozvoj (dohledový orgán a autorizující orgán),
- obecní živnostenské úřady (dohledový orgán),
- vzdělávací instituce, profesní organizace a sdružení (z hlediska ověřování kvalifikace),
- pojišťovny poskytující pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činnostmi realitního zprostředkovatele,
- banky, advokáti a notáři (z hlediska úschovy finančních prostředků klientů).

## 1.5 Popis cílového stavu

Realitní zprostředkování je mimo jiné činností, při které dochází k převodům vlastnictví nemovitých věcí obvykle v řádech milionů korun a tomu odpovídají i související převody finančních prostředků. Realitní zprostředkování tedy vyžaduje nejen vysoké odborné znalosti a určité zkušenosti podložené praxí, ale také vysokou míru osobní zodpovědnosti. Tomu však vůbec neodpovídá současně platná právní úprava, kdy není tato činnost upravena zvláštním právním předpisem a je provozována dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, příloha č. 4, bod. 58 (jako volná živnost). Vykonávat činnost realitního zprostředkovatele dle současné právní úpravy může každá osoba, která splní všeobecné podmínky pro provozování živnosti stanovené v § 6 odst. 1, a netrvají u ní překážky provozování živnosti podle výše uvedeného zákona. S výjimkou podmínek stanovených živnostenským zákonem není činnost realitního zprostředkování upravena žádnými zvláštními zákony.

Potřebnost nové právní úpravy pro oblast realitního zprostředkování podtrhuje také skutečnost, že realitní obchody - tak jako ve všech vyspělých ekonomikách - tvoří svým podílem významnou součást národní ekonomiky.

Hlavním cílem navrhované úpravy je především nastavení základních podmínek a pravidel pro realitní zprostředkovatele takovým způsobem, aby došlo k významnému posunu v kvalitě poskytovaných služeb, v bezpečnosti zprostředkovaných transakcí a celkově došlo k obecnému posílení důvěry v realitní služby.

Stav, který by měl být dosažen přijetím navrhované právní úpravy, lze obecně charakterizovat v následujících bodech:

- ✓ realitní zprostředkování jasně definováno zákonem (specifikován rozsah činnosti),
- ✓ požadavky na odbornost realitních zprostředkovatelů v návaznosti na vymezení jejich činnosti,
- ✓ existence pravidel pro správu finančních prostředků klientů,
- ✓ nastaveny základní bezpečnostní mechanismy směřující k ochraně spotřebitelů,
- ✓ posílena kontrola a dohled nad realitními zprostředkovateli,
- ✓ vyšší profesionalita poskytovaných služeb, zvýšená prestiž profese, vyšší důvěra spotřebitelů.

Konkrétní cíle:

- ✓ finanční prostředky klientů v držení realitního zprostředkovatele uloženy na odděleném účtu; vymezení tohoto účtu takovým způsobem, aby byla posílena ochrana peněz klientů před případnou insolvenčí či exekucí realitního zprostředkovatele,
- ✓ zavedení povinného pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele,
- ✓ snížení počtu neodborně působících subjektů na trhu s využitím systému profesních kvalifikací, případně státem organizovaných zkoušek,
- ✓ zvýšení počtu transakcí realizovaných prostřednictvím realitních zprostředkovatelů.

Operativní cíle:

- ✓ gestor zákona, spolupracující resorty a profesní organizace zabezpečí odpovídající mediální prezentaci nových pravidel pro výkon realitního zprostředkování tak, aby široká veřejnost měla možnost se detailně seznámit s novou legislativou před její účinností.

Kvantifikovatelné indikátory, kterými je charakterizován cílový stav:

- ✓ zvýšení podílu transakcí realizovaných prostřednictvím realitních zprostředkovatelů na celkovém počtu realitních obchodů o 10% (v současné době neexistují přesná empirická data, data jsou zpracovávána na základě odborných odhadů),
- ✓ zastavení meziročního propadu tržeb realitních zprostředkovatelů (indikátor lze sledovat na základě údajů Českého statistického úřadu),
- ✓ 100% aktivních realitních zprostředkovatelů s uzavřeným pojištěním odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele.



## 1.6 Zhodnocení rizika

Zachování současného neuspokojivého stavu, který lze charakterizovat zejména chybějícími pravidly pro poskytovatele realitních služeb, bude nadále znamenat zejména:

- rostoucí počet případů poškozených klientů v důsledku nesprávného a neodborného postupu realitního zprostředkovatele, stoupající počet soudních sporů a s tím související vyšší zátěž justice,
- rostoucí nedůvěru spotřebitelů ve zprostředkovatele realitních služeb (sdílení špatných zkušeností mezi spotřebiteli, mediální kauzy),
- klesající počet klientů využívajících služeb realitních zprostředkovatelů (většina realitních transakcí bez účasti zprostředkovatele), klesající objem transakcí a tedy i zisků realitních zprostředkovatelů s negativním dopadem na příjmy státního rozpočtu,
- realitní zprostředkování nebude chápáno jako profesionální, seriózní a žádaná služba tak, jak je tomu v zahraničí.

Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že neřešení problémů v oblasti poskytování služeb realitních zprostředkovatelů, tedy zejména chybějící jednotná a komplexní právní úprava, představuje výrazné riziko.

### Další rizika

- V souvislosti s ochranou spotřebitele a snahou minimalizovat rozdíly v právní nebo hospodářské situaci v jednotlivých členských zemích vydala Evropská unie řadu směrnic, jejichž harmonizace je nezbytná pro zajištění vysoké a rovnocenné úrovně ochrany zájmu všech spotřebitelů ve Společenství a pro vytvoření skutečného vnitřního trhu. Jejich snahou je, aby trh nabízel dostatečný stupeň ochrany spotřebitele a zajistil tak jejich důvěru. V této souvislosti je v rámci legislativy Evropské unie upravena řada finančních profesí působících na bázi zprostředkování. Jedná se např. o zprostředkovatele spotřebitelských úvěrů, pojištění nebo hypotečních úvěrů. Realitní zprostředkování je na evropské úrovni upraveno vyjma obecných norem (např. směrnice o právech spotřebitelů 2011/83/EU; směrnice o službách na vnitřním trhu 2006/123/ES) pouze technickou normou EN 15733:2009 Realitní služby - Požadavky na poskytování realitních služeb. Tato technická norma byla v České republice převzata v původním znění pod ČSN EN 15733, ale vzhledem k jejímu doporučujícímu charakteru nemohly být požadavky v ní uvedené nikdy závazně vynucovány, navíc se nejedná o právní předpis. S ohledem na vývoj současné evropské legislativy v oblasti ochrany spotřebitele a na dílčí jednání, která probíhají na úrovni evropských profesních organizací, nelze v nejbližší době vyloučit, že i realitní zprostředkování se stane předmětem úpravy některé z evropských směrnic. Transpozice evropské směrnice za situace, kdy na našem trhu zcela absentují jakákoliv pravidla pro výkon této činnosti, by poté byla výrazně náročnější. Podnikatelské subjekty by se navíc musely pravděpodobně vyrovnat s vyšším rozsahem povinností v mnohem kratším časovém úseku.
- Nedodržení doporučení Financial Action Task Force a problém s následnou implementací směrnice Evropského parlamentu a Rady o předcházení zneužití finančního systému k praní peněz a financování terorismu (interinstitucionální spis č. 2013/0025(COD) – tzv. „Čtvrtá AML směrnice“). Orgán skupiny států „G7“ pro boj proti praní peněz, financování terorismu a šíření zbraní hromadného ničení - Financial Action Task Force (FATF), ve svých doporučeních řadí realitní makléře, pokud jsou z pověření svého klienta zapojeni v transakcích týkajících se nákupu a prodeje nemovitostí, mezi subjekty, které mají dodržovat příslušné požadavky v opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, financování terorismu a šíření zbraní hromadného ničení. Současně je vůči nim třeba uplatnit odpovídající regulatorní opatření a dohled, jež zajistí jednak plnění příslušných povinností, jednak to, aby osoby, které takovou činnost vykonávají, případně jsou vedoucími pracovníky, a dále ti, kdo takové subjekty vlastní

(mají skutečný vliv na podnikání jako tzv. „skuteční vlastníci“) podléhali hodnocení způsobilosti a bezúhonnosti („fit and proper“ test).

Nedostatečné naplňování doporučení FATF může mít za následek zhoršené vnímání příslušné země na mezinárodních trzích (např. z hlediska přístupu ke kapitálu) se zásadními hospodářskými dopady.

Plnění stanovených požadavků v jednotlivých státech, od úrovně státních orgánů přes legislativu a případná profesní uskupení až po konkrétní podnikatelské subjekty, podléhá pravidelnému hodnocení ze strany FATF, které vůči České republice konkrétně v pětiletých intervalech vykonává výbor Moneyval zřízený při Radě Evropy. Příští hodnocení se uskuteční ve 3. čtvrtletí 2016.

## 2. Návrh variant řešení

Na základě analýzy právního i skutkového stavu, v souladu se stanovenými cíli, jsou navrženy varianty věcného a právního řešení.

Celkem je uvažováno s pěti variantami včetně varianty nulové.

- Varianta 0: zachování současného stavu**
- Varianta 1: úprava stávajících právních předpisů – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)**
- Varianta 2: vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti)**
- Varianta 3: vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)**
- Varianta 4: vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon**

### 2.1 Nulová varianta

Tato varianta předpokládá zakonzervování současného stavu, kdy je tato činnost provozována jako živnost volná a její výkon není upraven zvláštním právním předpisem.

Opakované problémy (viz část 1.2) v oblasti realitního zprostředkování ukazují, že současný stav je nadále neúnosný. Jak vyplývá mj. i z dotazníkového šetření, které Ministerstvo pro místní rozvoj realizovalo, tak nejen spotřebitelé, ale i samotní realitní zprostředkovatelé volají po změně stávajících poměrů.

Pokračování současného stavu si lze představit snad jen za podmínek funkčních samoregulačních mechanismů, kdy by sami spotřebitelé dokázali díky své volbě významně ovlivnit úroveň poskytovaných služeb v rámci celého oboru, tedy že by výběrem skutečných profesionálů postupně vymizeli neodborní či dokonce podvodní realitní zprostředkovatelé. Obdobnou roli by mohla sehrát i silná profesní organizace, která by díky svému vlivu dokázala ovlivnit celkovou úroveň poskytovaných služeb na trhu. Vzhledem k nynějšímu opačnému trendu je nulová varianta zásadně nevhodná. Současný vývoj rovněž potvrzuje, že nulová varianta ustupuje progresivnějším řešením, která jsou uvedena dále.

Nulová varianta představuje status quo a pro účely věcného záměru zákona bude využita jako východisko pro hodnocení ostatních variant.

### 2.2 Varianta č. 1 – úprava stávajících právních předpisů – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)

#### 2.2.1 Popis varianty č. 1

Tato varianta počítá s úpravou již existujících právních předpisů, a to konkrétně živnostenského zákona ve smyslu vymezení realitního zprostředkování jako nové živnosti vázané. Původní obor živnosti volné „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ zůstane nadále zachován s tím, že obsahová náplň této činnosti již nebude obsahovat realitní zprostředkování. Bude tedy definovaná pouze jako nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitostí společně se správou a údržbou nemovitostí.

Odpovídajícím způsobem zároveň dojde k úpravě obsahové náplně živnosti volné obor „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů – užší vymezení činnosti a zároveň bude v tomto nařízení vlády nově definována obsahová náplň vzniklé živnosti vázané obor „Realitní zprostředkování“.

### **2.2.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 1**

Úprava zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu vymezení realitního zprostředkování jako živnosti vázané s nastavením zvláštních podmínek pro získání živnostenského oprávnění spočívajících v prokázání odborné způsobilosti.

Cílem tohoto řešení je nastavení základních kritérií pro získání živnostenského oprávnění s ohledem na odborné předpoklady žadatele.

V rámci vázané živnosti lze uvažovat o prokázání odborné způsobilosti zejména osvědčením o úspěšném absolvování profesní kvalifikace „obchodník s realitami“ podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 179/2006 Sb., o uznávání výsledků dalšího vzdělávání, ve znění pozdějších předpisů). V případě zvolení této možnosti počítá předkladatel zákona s dostatečně dlouhým přechodným obdobím od účinnosti zákona tak, aby každý potenciální realitní zprostředkovatel měl možnost tuto profesní kvalifikaci získat, a to také s ohledem na poměr počtu autorizovaných osob vůči počtu těchto realitních zprostředkovatelů. V úvahu přichází také možnost realizace zkoušek garantovaných přímo státem.

Lze také uvažovat o doložení odborné způsobilosti praxí (v určitém počtu let), a to s ohledem na subjekty, které už na trhu v pozici realitního zprostředkovatele působí dlouhodobě.

Za klíčovou považujeme v tomto návrhu možnost prokázání odborné způsobilosti v systému profesní kvalifikace. Tato varianta dává příležitost širokému spektru potenciálních uchazečů o podnikání v oboru realitního zprostředkování ověřit si základní znalosti z oboru. Systém profesních kvalifikací prakticky umožňuje komukoliv (kdo má základy vzdělání) absolvovat ověření odborné způsobilosti formou zkoušky a získat osvědčení o určité úrovni dosažených znalostí, případně dovedností.

Návrh tohoto řešení by si dále vyžádal změnu nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, které by nově definovalo náplň realitního zprostředkování jako živnosti vázané a zároveň by došlo k úpravě stávající definice realitní činnosti, která by již nadále neobsahovala zprostředkovatelskou činnost. Úprava obsahové náplně této živnosti by zároveň respektovala aktuálně platnou legislativu, zejména s odkazem na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který pojem nemovité věci (nemovitosti) rozšířil i o některá práva (např. právo stavby), která nyní tedy mohou být také předmětem realitního zprostředkování.

### **2.2.3 Příbuzné profese upravené v živnostenském zákonu jako živnost vázaná, případně koncesovaná**

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, vymezuje v Příloze č. 2 vázané živnosti a v Příloze č. 3 koncesované živnosti. V následující části je uveden demonstrativní výčet živností, které jsou svým charakterem podobné či částečně srovnatelné s realitním zprostředkováním a jsou zařazeny v tomto režimu.

#### **▪ Cestovní kanceláře**

Cestovní kancelář je z hlediska živnostenského zákona koncesovanou živností. Provozování cestovní agentury je ohlašovací volnou živností (stejný režim dnes platí i pro realitní

zprostředkovatele). Podmínky výkonu činnosti jsou upraveny v zákonu č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Provozování cestovní agentury má svá omezení daná zákonem. Jedná se především o rozsah poskytovaných služeb. Cestovní agentura je v roli zprostředkovatele prodeje zájezdů pro organizátora zájezdu, kterým je vždy cestovní kancelář. Hlavním nositelem odpovědnosti je cestovní kancelář (držitel koncese), která musí splňovat podmínky stanovené zákonem (např. pojištění proti úpadku). Klient je tak i v případě zprostředkování zájezdu prostřednictvím cestovní agentury chráněn.

Dle zákona platí, že:

- každá fyzická či právnická osoba, která organizuje a svým jménem nabízí k prodeji zájezd, aniž by měla koncesi cestovní kanceláře, jedná v rozporu se zákonem a je povinna od této činnosti upustit do doby, než koncesi získá. Jinak může být postižena podle živnostenského, resp. trestního zákona (trestný čin neoprávněného podnikání),
- každá fyzická či právnická osoba, která zprostředkovává prodej zájezdu, aniž by byla cestovní agenturou (tedy nemá příslušné živnostenské oprávnění a jsou naplněny znaky živnosti), jedná v rozporu se zákonem a je povinna od této činnosti upustit do doby, než získá živnostenské oprávnění pro tuto činnost. Jinak může být postižena podle živnostenského, resp. trestního zákona (trestný čin neoprávněného podnikání).

Pro získání koncese na činnost cestovní kanceláře je zapotřebí splnit níže uvedené podmínky.

Dle požadavků zákona č. 159/1999 Sb. se k žádosti o koncesi připojuje:

- smlouva s pojišťovnou o pojištění v rozsahu stanoveném zákonem,
- podnikatelský záměr včetně bližších údajů o své činnosti, zejména ve kterých oblastech cestovního ruchu hodlá podnikat, zda součástí zájezdu bude i doprava, předpokládaný počet zákazníků a v případě, že se jedná o cestovní kancelář, která provozovala činnost na základě dřívějších předpisů, i počet zákazníků odbavených v rámci zájezdu v předchozím kalendářním roce,
- prohlášení, zda nedošlo ke skutečnostem uvedeným v odstavci 4 písm. b), tzn., že v posledních 5 letech nebylo zrušeno živnostenské oprávnění k provozování cestovní kanceláře nebo cestovní agentury z důvodu porušení povinností uložených zákonem nebo z důvodu jejího úpadku,
- prohlášení o předpokládaném datu zahájení činnosti.

Pro provozování cestovní kanceláře je z hlediska živnostenského zákona zapotřebí splnit následující požadavky:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání v oboru vzdělání zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- c) střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru vzdělání zaměřeném na cestovní ruch, nebo
- d) vysokoškolské vzdělání a 1 rok praxe v oboru, nebo
- e) vyšší odborné vzdělání a 3 roky praxe v oboru, nebo
- f) střední vzdělání s maturitní zkouškou a 6 let praxe v oboru, nebo
- g) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 6 let praxe v oboru, nebo
- h) doklad o profesní kvalifikaci pro provozování cestovní kanceláře podle zvláštního právního předpisu a 2 roky praxe v oboru, nebo
- i) doklady podle § 7 odst. 5 písm. b), c), f), g), h) nebo i) živnostenského zákona.

## ▪ **Veřejné dražby**

Na dražebníky, kteří patří z větší části také do skupiny podnikatelů provozujících svou živnost na základě koncese pro provádění veřejných dražeb dobrovolných nebo nedobrovolných, se vztahují obdobné požadavky z hlediska živnostenského zákona, jako na cestovní kanceláře s tím rozdílem, že u provádění veřejných dražeb jsou podmínky přísnější.

Požadavky na dražebníky z hlediska živnostenského zákona:

### Pro provádění veřejných dražeb dobrovolných (movitých věcí) – vázaná živnost:

- a) vysokoškolské vzdělání, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání a 2 roky praxe v obchodní činnosti, nebo
- c) střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v obchodní činnosti, nebo
- d) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným MŠMT nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována a 4 roky praxe v oboru, nebo
- e) doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona.

Veřejných dražeb dobrovolných movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách bylo v roce 2014 uskutečněno 120 v celkové ceně předmětů dražby ve výši 581 505 311 Kč.

### Pro provádění veřejných dražeb dobrovolných (nemovitých věcí) – koncesovaná živnost:

- a) vysokoškolské vzdělání a 1 rok praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání a 3 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- c) střední vzdělání a 5 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- d) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 9 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- e) doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona.

Veřejných dražeb dobrovolných nemovitých věcí podle zákona o veřejných dražbách bylo v roce 2014 uskutečněno 2 477 v celkové ceně předmětů dražby ve výši 5 141 843 091 Kč.

### Pro provádění veřejných dražeb nedobrovolných – koncesovaná živnost:

- a) vysokoškolské vzdělání a 3 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- b) vyšší odborné vzdělání a 4 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- c) střední vzdělání a 6 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- d) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 10 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo
- e) doklady podle § 7 odst. 5 písm. j), k), l) nebo m) živnostenského zákona.

Veřejných dražeb nedobrovolných nemovitých věcí podle zákona o veřejných dražbách bylo v roce 2014 uskutečněno 755 v celkové ceně předmětů dražby ve výši 1 652 804 619 Kč.

Další požadavky na dražebníky z hlediska § 6 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů – Zvláštní podmínky k provozování živnosti dražebníka:

- a) Dražebníkem může být fyzická osoba zapsaná v obchodním rejstříku, obchodní společnost nebo družstvo, která splňuje podmínky stanovené zákonem o veřejných dražbách a bylo jí uděleno příslušné oprávnění k provozování živnosti. Ministerstvo pro místní rozvoj k žádosti o vydání koncese připojuje své stanovisko, ve kterém vyjádří, že dražebník má předpoklady k výkonu dražební činnosti a činností souvisejících. Žadatel o koncesi mj. k žádosti připojuje také zpracovaná tzv. „Základní pravidla postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti a činností souvisejících“, která ministerstvo posuzuje.
- b) Dražebník je povinen do 30 dnů od vydání koncese uzavřít smlouvu o pojištění své

odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností dražebníka.

- c) Při provádění nedobrovolných dražeb musí dražebník dále splňovat požadavek na výši základního kapitálu, který musí činit alespoň 5 mil. Kč (platí pro právnické osoby) a musí být v plném rozsahu splacen a povinnost pojištění odpovědnosti za škodu musí být splněna tak, aby výše pojistného plnění činila alespoň 35 mil. Kč. Dále je dražebník provádějící nedobrovolné dražby povinen mít svou účetní závěrku ověřenou auditorem.

▪ **Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru**

Požadavky na odbornou způsobilost:

- a) střední vzdělání s maturitní zkouškou, nebo  
b) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným MŠMT nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, nebo  
c) 3 roky praxe v oboru.

Výkon této činnosti je upraven v zákonu č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud jde o věřitele z bankovního sektoru, dozor nad dodržováním povinností stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru vykonává od 1. 1. 2011 Česká národní banka, nad věřiteli z nebankovního sektoru Česká obchodní inspekce.

Objem poskytnutých spotřebitelských úvěrů se každoročně pohybuje v řádech desítek miliard Kč.

▪ **Oceňování majetku (pro věci movité, nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, obchodní závod)**

Požadavky na odbornou způsobilost pro oceňování věcí movitých a nemovitých:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo  
b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo  
c) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku, nebo  
d) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku, nebo  
e) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oceňování majetku, nebo  
f) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 5 let praxe v oceňování majetku;

Požadavky na odbornou způsobilost pro oceňování nehmotného majetku, finančního majetku a obchodního závodu:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo  
b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo

- c) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie a 2 roky praxe v oboru.

Problematika oceňování je částečně upravena zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci oceňování vystupují dva rozdílné subjekty – odhadci (vázaná živnost) a soudní znalci (jmenování krajským soudem nebo ministrem spravedlnosti – zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů – postavení mimo živnostenský zákon). Výkon praxe odhadce dle této vázané živnosti je zaměřen na oceňování na tržních principech a z velké části jsou tito odhadci využíváni pro potřeby bankovního sektoru – především při ocenění zástavní hodnoty při poskytování hypotečního úvěru.

Objem transakcí v tomto úseku činnosti lze odhadovat přibližně kolem 475 mil. Kč (za předpokladu průměrné ceny posudku 5 tis. Kč a počtu posudků 95 tis. – východiskem počet poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2013 = 94 396).

Ze srovnání výše uvedených živností, které mají částečně podobný charakter jako realitní zprostředkování, je patrné, že tyto obory podnikání (z hlediska objemů transakcí) nedosahují takového rozsahu, jako je tomu u realitního zprostředkování, a přesto jsou tyto živnosti speciálně upraveny s důrazem na odbornou kvalifikaci, pojištění apod.

#### **2.2.4 Situace na Slovensku**

Na Slovensku byla činnost „Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ zařazena novelou živnostenského zákona č. 279/2001 Zz. s účinností od 1. 9. 2001 mezi vázané živnosti. Kromě splnění obecných požadavků dle živnostenského zákona (18 let, bezúhonnost, způsobilost k právním úkonům) je u této živnosti vyžadováno také prokázání odborné způsobilosti.

Prokázáním odborné způsobilosti v tomto případě je:

- doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právního, stavebního nebo architektonického směru, nebo
- doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 5 let praxe v oboru.

Slovenský živnostenský zákon však už neřeší, jakým způsobem má být praxe v realitní činnosti doložena. Z tohoto důvodu není tedy nezbytně nutné, aby žadatel o živnostenské oprávnění dokládal pětiletou praxi na základě doložení trvalého pracovního poměru.

Bez splnění výše uvedených podmínek na Slovensku nelze samostatně provozovat realitní kancelář. To neplatí v případě, kdy si podnikatel ustanoví odpovědného zástupce, který potřebné podmínky pro výkon živnosti splňuje.

Makléř pracující pro realitní kancelář může činnost vykonávat v několika režimech:

- je v zaměstnaneckém poměru (parametry pro vstup do oboru splňuje zaměstnavatel),
- je živnostníkem s předmětem podnikání „realitní činnost“ (parametry pro vstup do oboru splňuje sám makléř jako OSVČ) a pracuje na základě smlouvy např. o obchodním zastoupení nebo mandátní smlouvy pro realitní kancelář.

V praxi se však objevila další varianta, kterou realitní makléři na Slovensku ve velké míře využívají:

- jsou živnostníky s volnou živností a pracují na základě smluvního vztahu pro realitní kancelář. V tomto případě nemá živnostník jako předmět podnikání realitní činnost, ale spolupracuje s realitní kanceláří na základě volné živnosti (např. zprostředkování obchodu nebo zprostředkování služeb). S realitní kanceláří má pak uzavřenou např. mandátní smlouvu nebo smlouvu o obchodním zastoupení, kdy předmětem těchto smluv není zprostředkování prodeje, pronájmu či koupě nemovitostí. Makléři „pracují“ jako tzv. „tipaři“, případně jejich činnost je



vymezena ve smlouvě jako „dílčí práce pro realitní kancelář“, tudíž se nepovažují za zprostředkovatele realitního obchodu. V postavení zprostředkovatele vystupuje pouze a jedině sama realitní společnost, resp. její statutární zástupce.

Po novele živnostenského zákona na Slovensku se většina realitních makléřů ocitla právě ve skupině, které se týká doložení odborné způsobilosti pětiletou praxí v oboru, což převážná většina subjektů nesplňovala. Pokud by byl zákon důsledně dodržován, vedlo by to zřejmě k destrukci celého oboru, protože většině realitních makléřů by to znemožnilo vykonávat svou profesi (pokud by neměli garanta v podobě odpovědného zástupce nebo nepřešli do zaměstnaneckého poměru). Praxe ukázala, že tento regulační prvek je ve velké míře obcházen pomocí volných živností (dle slovenské inzerce pracovních nabídek – u poptávek na pozici realitní makléř nejsou obvykle kladeny žádné požadavky na praxi v oboru). Vzhledem k tomu, že 5 let praxe nemusí být doloženo na základě pracovního poměru, objevují se také případy, kdy jsou potvrzení pro žadatele o živnostenské oprávnění vytvářena realitními kancelářemi účelově, a lze předpokládat, že v některých případech i za úplatu.

Slovenská praxe ukázala, že i přes relativně tvrdé podmínky, které jsou na subjekty při vstupu do podnikání kladeny, nebylo dosaženo požadovaného efektu v podobě kultivace a profesionalizace oboru. Realitní zprostředkovatelé si našli svoje vlastní řešení této situace a k žádnému výraznému posunu v této oblasti nedošlo. Lze se o tom přesvědčit i z náhodného výpisu makléřů inzerujících na slovenských realitních serverech a porovnáním jejich identifikačního čísla se záznamy v živnostenském rejstříku. Z namátkových porovnání vyplývá, že makléřů, kteří mají registrovanou „realitní činnost“ jako vázanou živnost, je pouze několik málo procent v rámci celkového počtu.

## 2.2.5 Systém profesních kvalifikací

Národní soustava kvalifikací je definována zákonem č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 179/2006 Sb. nabyl účinnosti 1. 8. 2007 a jeho hlavním cílem je umožnit občanům, aby jim mohly být uznávány jejich skutečné znalosti a dovednosti bez ohledu na to, jak je získali (ve škole, v kurzu, v praxi, samostudiem aj.). Není zde podstatná vzdělávací cesta, ale jejich osvojení.

Zákon č. 179/2006 Sb. zcela nově pohlíží na jednotlivá povolání (úplné profesní kvalifikace), které dělí na tzv. profesní kvalifikace. Profesní kvalifikace (PK) je část úplné profesní kvalifikace, která je samostatně uplatnitelná na trhu práce.

Všechny kvalifikace jsou sdruženy v Národní soustavě kvalifikací, což je databáze všech úplných profesních kvalifikací. Ke každé profesní kvalifikaci jsou Národním ústavem odborného vzdělávání ve spolupráci se sociálními partnery a resortními ministerstvy vytvářeny kvalifikační a hodnotící standardy. Kvalifikační standard definuje, co by držitel dané kvalifikace měl ovládat, hodnotící standard pak formou odborných způsobilostí přesně stanovuje, co a jakým způsobem uchazeč o uznání profesní kvalifikace musí prokázat.

Pro získání osvědčení o profesní kvalifikaci je třeba úspěšně složit zkoušku (možná kombinace písemné, ústní a praktické). Tu organizuje autorizovaná osoba, která má udělenou autorizaci pro danou profesní kvalifikaci. Po úspěšném složení zkoušky (splnění všech požadavků daných hodnotícím standardem) je zájemci vydáno osvědčení o uznání profesní kvalifikace s celostátní platností. Provedení zkoušky je zpoplatněno, výše úhrady je stanovována tak, aby pokryla náklady spojené s konáním zkoušky.

Tento systém tedy umožní získat osvědčení o uznání tzv. profesní kvalifikace na základě zkouškou prokázaných dovedností a znalostí. Význam profesních kvalifikací je podpořen požadavky trhu práce, kdy zaměstnavatelé často nevyžadují po zaměstnancích dosažený stupeň vzdělání (výuční

list nebo maturitní zkoušku), ale pro danou pracovní pozici stačí, pokud zaměstnanec ovládá některé pracovní činnosti pro dané povolání. Zákon č. 179/2006 Sb. tak přispívá k větší flexibilitě, připravenosti a uplatnitelnosti občanů na trhu práce.

Systém Národní soustavy kvalifikací je také propojený s činnostmi Úřadu práce. Pokud existuje schválený standard profesní kvalifikace, jsou akreditace pro rekvalifikační kurzy schvalovány pouze v případě, že jsou v souladu s hodnotícím standardem profesní kvalifikace. Takový rekvalifikační kurz musí být následně zakončený zkouškou z profesní kvalifikace.

**Autorizovanou osobou** pro určitou profesní kvalifikaci se může stát **každá fyzická nebo právnická osoba, která splní požadavky stanovené v hodnotícím standardu** této profesní kvalifikace.

Jde o požadavky na:

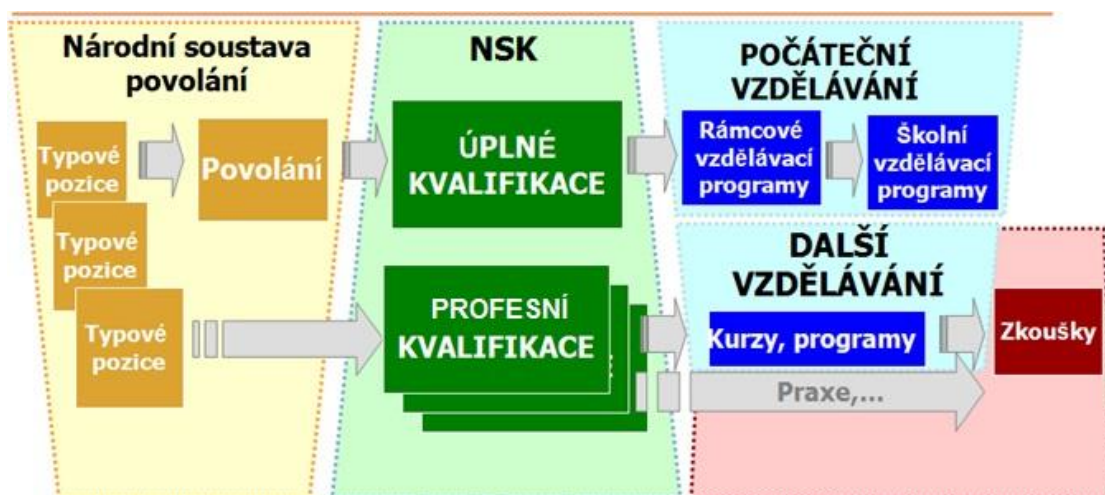
- odbornou způsobilost autorizované osoby, resp. na odbornou způsobilost autorizovaného zástupce, který má s autorizovanou osobou smluvní vztah,
- materiálně-technické zázemí autorizované osoby dané seznamem požadovaného vybavení.

Každý subjekt, který chce být autorizovanou osobou pro určitou PK, může o autorizaci požádat tzv. autorizující orgán. Tím je ústřední správní úřad (některé ministerstvo nebo ČNB), jež je dle přílohy k zákonu č. 179/2006 Sb. podle odvětví uvedený pro příslušnou profesní kvalifikaci v Národní soustavě kvalifikací.

Východiskem pro Národní soustavu kvalifikací jsou potřeby trhu práce. Ty jsou formulované a aktualizované prostřednictvím **Národní soustavy povolání** (NSP).

Národní soustava kvalifikací, resp. standardy kvalifikací jsou zdrojem pro vzdělávání a kritériem pro uznávání kvalifikací. Jsou zdrojem pro tvorbu rámcových vzdělávacích programů středních škol i vzdělávacích programů dalších vzdělávatelů.

Tyto vztahy lze znázornit následujícím způsobem:



Obrázek 1 - Schéma systému profesních kvalifikací

Vytvoření nového návrhu kvalifikace probíhá v několika fázích:

1. vytvoření tzv. rodného listu, který obsahuje základní informace o kvalifikaci včetně argumentů, na jejichž základě lze říci, že o kvalifikaci bude zájem ze strany zájemců o získání certifikátu, že bude poptávka na trhu práce (bude akceptovaná zaměstnavateli), že bude existovat Autorizovaná osoba a vzdělavatelé,
2. následuje vytvoření popisu povolání a karty typové pozice v NSP, kde je uveden bližší popis dané pracovní činnosti včetně požadavků na odbornou způsobilost,

3. posouzení návrhu příslušnou sektorovou radou, do jejíž působnosti daná kvalifikace spadá. Sektorová rada je sdružení významných reprezentantů zaměstnavatelů, profesních organizací, vzdělávatelů a dalších odborníků v oblasti lidských zdrojů v daném sektoru či odvětví, se záměrem stát se mluvčím a nástrojem zaměstnavatelů při prosazování zájmů sektoru této oblasti, ve vztahu ke státní správě a vzdělávacím institucím.

Národní ústav odborného vzdělávání zašle návrh profesní kvalifikace vč. standardů autorizujícímu orgánu ke schválení (v tomto případě MMR), a na základě souhlasného stanoviska projde profesní kvalifikace vč. standardů schvalovacím procesem na MŠMT. Následně je standard zveřejněn na [www.narodnikvalifikace.cz](http://www.narodnikvalifikace.cz), čímž se stává platným.

### Povolání obchodník s realitami

V souvislosti s činností realitního zprostředkovatele již existuje v NSP typová pozice „Obchodník s realitami“, která je zařazena v odborném směru Obchod, marketing a reklama, podsměr Obchodník. Kvalifikační úroveň obchodníka s realitami v rámci NSP na úrovni 4, která je obecně charakterizována následujícími znalostmi a dovednostmi:

Znalosti	Dovednosti	Další faktory	
Znalosti teoretické a faktické (aplikovatelné ve výkonu práce)	Dovednosti kognitivní - používání logického, intuitivního a tvůrčího myšlení a dovednosti praktické	Nároky na výkon práce ve smyslu odpovědnosti a samostatnosti	Nároky na výkon práce vycházející z charakteru práce
Rozsáhlé všeobecné faktické a teoretické znalosti v oboru. Posouzení relevance základních odborných informací a jejich aplikace.	Aplikace pracovních postupů. Využívání teoretických a praktických znalostí a komunikačních dovedností při řešení problémů na různých úrovních. Posuzování kvality produktů své práce a identifikace příčin nedostatků. Tvorba jednoduchých návrhů na zvýšení produktivity. Presentování výsledků své práce, příp. i svěřeného úseku.	Provádět a kontrolovat rutinní odborné činnosti, při nichž dochází k nepředvídatelným změnám. Schopnost pracovat v týmu; případně vést kolektiv pracovníků vykonávajících rutinní činnost. Nést odpovědnost za plnění úkolů a výsledky své práce, případně svých podřízených.	K zaučení je nutný širší všeobecný přehled a teoretické znalosti i v souvisejících oborech. Jedná se o duševní nebo vysoce odborné manuální činnosti.

Tabulka 6 - Požadavky na znalosti a dovednosti u profesní kvalifikace "Obchodník s realitami"

Aktuálně jsou v NSP u povolání obchodník s realitami evidovány následující údaje:

<b>Pracovní činnosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zprostředkování nákupu a prodeje nemovitostí.</li> <li>• Zprostředkování nájmu nemovitostí.</li> <li>• Správa nemovitostí.</li> <li>• Zjišťování informací a poskytování informací zákazníkovi.</li> <li>• Vedení obchodního jednání.</li> <li>• Poskytování následné zákaznické podpory, péče o zákazníka.</li> </ul>
--------------------------	---

<b>Příprava a vzdělání</b>	<p>Nejvhodnější školní přípravu poskytují obory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6341M Střední vzdělání s maturitní zkouškou (bez vyučení) v oboru ekonomika a podnikání</li> <li>▪ 18-20-M/01 Informační technologie</li> <li>▪ 63-41-M/01 Ekonomika a podnikání</li> <li>▪ 63-41-M/02 Obchodní akademie</li> </ul> <p>Vhodnou školní přípravu poskytují také obory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 63xxM Střední vzdělání s maturitní zkouškou (bez vyučení) ve skupině odborů ekonomika a administrativa</li> <li>▪ 18-xx-M/xx Informatické obory</li> <li>▪ 63-xx-M/xx Ekonomika a administrativa</li> <li>▪ 7941K Střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru gymnázium</li> <li>▪ 66xxM Střední vzdělání s maturitní zkouškou (bez vyučení) ve skupině odborů obchod</li> <li>▪ 63-xx-M/xx Ekonomika a administrativa</li> <li>▪ 66xxL Střední vzdělání s maturitní zkouškou ve skupině odborů obchod</li> <li>▪ 66-xx-L/xx Obchod</li> </ul>																						
	<b>Odborné znalosti</b>	<table border="1"> <tr> <td>Nutné:</td> <td>Úroveň 1-8</td> </tr> <tr> <td>▪ management obecně</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>▪ občanské právo, občanský zákoník</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>▪ převody nemovitostí</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>▪ zásady vedení pracovního kolektivu</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Výhodné:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>▪ ekonomika staveb a investic</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>▪ marketing obecně</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>▪ právní věda, právní principy a zásady</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>▪ základy psychologie</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>▪ obchodní právo</td> <td>3</td> </tr> </table>	Nutné:	Úroveň 1-8	▪ management obecně	4	▪ občanské právo, občanský zákoník	5	▪ převody nemovitostí	5	▪ zásady vedení pracovního kolektivu	4	Výhodné:		▪ ekonomika staveb a investic	3	▪ marketing obecně	4	▪ právní věda, právní principy a zásady	4	▪ základy psychologie	3	▪ obchodní právo
Nutné:	Úroveň 1-8																						
▪ management obecně	4																						
▪ občanské právo, občanský zákoník	5																						
▪ převody nemovitostí	5																						
▪ zásady vedení pracovního kolektivu	4																						
Výhodné:																							
▪ ekonomika staveb a investic	3																						
▪ marketing obecně	4																						
▪ právní věda, právní principy a zásady	4																						
▪ základy psychologie	3																						
▪ obchodní právo	3																						
<b>Odborné dovednosti</b>	<table border="1"> <tr> <td>Nutné:</td> <td>Úroveň 1-8</td> </tr> <tr> <td>▪ Nákup a uzavírání smluv</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>▪ Zpracování podkladů pro cenové nabídky</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>▪ Orientace v dokumentaci příslušného oboru služby a úřadu</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>▪ Projednávání a uzavírání smluv s obchodními partnery</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Výhodné:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>▪ Řízení marketingové strategie menší organizace</td> <td>4</td> </tr> </table>	Nutné:	Úroveň 1-8	▪ Nákup a uzavírání smluv	5	▪ Zpracování podkladů pro cenové nabídky	5	▪ Orientace v dokumentaci příslušného oboru služby a úřadu	4	▪ Projednávání a uzavírání smluv s obchodními partnery	4	Výhodné:		▪ Řízení marketingové strategie menší organizace	4								
Nutné:	Úroveň 1-8																						
▪ Nákup a uzavírání smluv	5																						
▪ Zpracování podkladů pro cenové nabídky	5																						
▪ Orientace v dokumentaci příslušného oboru služby a úřadu	4																						
▪ Projednávání a uzavírání smluv s obchodními partnery	4																						
Výhodné:																							
▪ Řízení marketingové strategie menší organizace	4																						

Tabulka 7 - Specifikace činnosti "Obchodník s realitami" v NSP

Příklady cen již zavedených zkoušek profesní kvalifikace	
Pojišťovací zprostředkovatelé	1200 Kč
Makléřská zkouška – obchodníci s cennými papíry	2000 Kč
Kvalifikační zkouška – daňoví poradci	5000 Kč

Tabulka 8 - Příklady cen zavedených zkoušek profesní kvalifikace

## **Stručné shrnutí k profesním kvalifikacím**

- systém uznávání znalostí, kompetencí a dovedností bez ohledu na způsob jejich nabytí,
- postup nastavený jasně zákonem, systém kvalifikačních a hodnotících standardů,
- na vytváření standardů se podílejí odborníci přímo z praxe a významní zaměstnavatelé,
- autorizace udělují autorizující orgány (obvykle orgán státní správy, který má problematiku v gesci),
- autorizující osobou se může stát každá fyzická nebo právnická osoba, která splňuje požadavky stanovené ve standardu, případně lze podmínky stanovit zvláštním zákonem (o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů) a hodnotící standard pak na něj odkáže,
- autorizující orgán dohlíží nad prováděním zkoušek.

### **2.2.6 Přínosy varianty č. 1**

- ve srovnání s nulovou variantou vyšší důraz na odbornou způsobilost, avšak pouze ve vztahu k živnostníkům; v omezené míře tak lze očekávat snížení počtu subjektů vstupujících do oboru bez jakýchkoliv znalostí souvisejících s realitní činností,
- částečné zvýšení odbornosti při poskytování služeb klientům a v omezené míře snížení rizika pochybení v důsledku neodbornosti realitního zprostředkovatele,
- vstup do podnikání není omezen na úzkou skupinu subjektů splňujících požadavky na odbornou způsobilost, ale zůstává zde zachována možnost vstupu komukoliv, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci systému profesní kvalifikace,
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“,
- možnost zviditelnění podnikatelských subjektů, kteří jsou držiteli příslušného živnostenského oprávnění.

### **2.2.7 Negativa varianty č. 1**

- nedostatečná ochrana spotřebitelů,
- regulován je pouze vstup do podnikání, kde odbornou způsobilost je možno nahradit stanovením odpovědného zástupce; odbornost osob, které pro podnikatele činnost vykonávají, tedy osob, které fakticky s klienty jednají, řešena není,
- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu a samotná zátěž živnostenských úřadů související s administrací žádostí,
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi,
- možné snahy o případné obcházení zákona přes některou z volných živností (neoprávněné podnikání),
- požadavky FATF jsou splněny pouze částečně, a to u držitelů živnostenských oprávnění, kteří dokládají bezúhonnost podle živnostenského zákona; není řešeno doložení bezúhonnosti u realitních zprostředkovatelů v zaměstnaneckém poměru a u osob, které tuto činnost řídí (manažerské pozice), případně jsou skutečnými vlastníky,
- možnost dohledu a kontroly nad samotným výkonem realitní činnosti stejná jako u nulové varianty,

- samotný regulační prvek na vstupu do oboru neřeší nejdůležitější problémy současného realitního trhu,
- celkové navýšení počtu živností.

### **2.2.8 Shrnutí k variantě č. 1**

Tato varianta sama o sobě nemůže vyřešit problémy popsané v kapitole 1.2. Jedná se o základní řešení, jehož ambicí je především nastavení základních profesních předpokladů pro získání živnostenského oprávnění tak, aby byla snížena pravděpodobnost, že tuto činnost budou vykonávat podnikatelské subjekty, které postrádají základní důležité znalosti z oboru.

## **2.3 Varianta č. 2 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti)**

### **2.3.1 Popis varianty č. 2**

Tato varianta počítá se zavedením pravidel v oblasti realitního zprostředkování na základě zcela nového právního předpisu o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a jeho začleněním do právního řádu České republiky. Podmínky pro samotný výkon činnosti (nikoliv pro zahájení podnikání) včetně požadavků na odbornou a osobní způsobilost budou obsaženy v tomto zvláštním právním předpisu, přičemž s úpravou živnostenského zákona se nepočítá.

Návrh řešení vychází z varianty č. 2 rozpracované v Analýze. Podporu této variantě řešení vyjádřil svým 192. usnesením také Hospodářský výbor Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky.

### **2.3.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 2**

Návrh řešení v rámci této varianty počítá s vytvořením zcela nového zákona upravujícího oblast vztahů týkající se poskytování služeb realitních zprostředkovatelů.

Zákon by se zaměřil zejména na následující oblasti:

- vymezení základních pojmů včetně definice realitního zprostředkování, realitního zprostředkovatele, realitní kanceláře,
- parametry pro nakládání s finančními prostředky klientů,
- pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele,
- odborná a osobní způsobilost realitních zprostředkovatelů,
- vytvoření evidence aktivně působících realitních zprostředkovatelů, na které dopadá povinnost mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu,
- další povinnosti realitních zprostředkovatelů (např. informační povinnosti)
- dohled,
- sankce,
- novelizace souvisejících zákonů (zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů).

Z hlediska současné právní úpravy realitního zprostředkování počítá tento návrh s ponecháním současného stavu, kdy je tato činnost zařazena jako součást realitní činnosti v rámci živnosti volné, a pro získání živnostenského oprávnění je zapotřebí doložit splnění všeobecných podmínek dle živnostenského zákona (§ 6 odst. 1), což neomezuje možnost nastavení dalších specifických požadavků ve zvláštním právním předpisu, které budou vyžadovány při vlastním výkonu činnosti (tj. požadavků stanovených pro její faktický výkon, nikoliv pro ohlášení živnosti).

Podmínky pro samotné ohlášení živnosti se v rámci tohoto řešení nemění. Stejně tak zůstává zachována i kontrola z hlediska dodržování podmínek živnostenského zákona (jako v případě nulové varianty). Došlo by však k rozšíření kontrolních kompetencí příslušných živnostenských úřadů, které by nově (ve spolupráci s MMR) kontrolovaly také dodržování podmínek stanovených zvláštním právním předpisem, tedy zákonem o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů.

V souvislosti s obsahovou náplní živnosti „realitní činnost“, která je zakotvena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, by nebylo nezbytně nutné provádět změnu toho nařízení. Realitní zprostředkování by nadále zůstalo součástí volné živnosti s předmětem podnikání „realitní činnosti“ s tím, že zákon o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů by jednoznačně vymezil, co se realitním zprostředkováním rozumí a na koho se tedy povinnost splnit zákonem stanovené podmínky vztahuje. Na ostatní činnosti, které pod realitní zprostředkování nespádají, ale jsou součástí definice „realitní činnosti“ v citovaném nařízení vlády, by se zákonem nově definované podmínky nevztahovaly – jedná se konkrétně o *nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje; prodej nemovitostí; správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby*.

### **2.3.2.1 Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy**

#### Vymezení základních pojmů

- jedním z klíčových pojmů je „realitní zprostředkování“; to by mělo být chápáno jako zvláštní typ zprostředkování realitních služeb, na které se budou vztahovat zákonem stanovená pravidla,
- další nezbytnou definicí je vymezení pojmu „realitní zprostředkovatel“, která by měla jednoznačně určit okruh osob, na které se budou nová pravidla vztahovat.

#### Parametry pro nakládání s finančními prostředky klientů

- proto, aby realitní zprostředkovatel nemohl volně disponovat s prostředky svých klientů, bude mít povinnost zřídit si speciální účet oddělený od jeho běžného účtu s provozními prostředky nebo využít služeb finanční úschovy třetí strany v podobě advokáta, notáře či banky,
- finanční prostředky klientů by měly být zároveň více chráněny před možnými negativními dopady exekuce či insolvence realitního zprostředkovatele.

#### Pojištění odpovědnosti za škodu

- zavedení povinnosti mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele, u všech podnikajících realitních zprostředkovatelů, nastavení minimálních limitů pojistného plnění.

#### Odborná a osobní způsobilost realitních zprostředkovatelů

- podmínkou aktivního výkonu činnosti realitního zprostředkovatele bude mj. splnění podmínek odborné a osobní způsobilosti,
- ověřování odborné způsobilosti bude probíhat zejména formou zkoušek, kdy je počítáno s využitím např. systému profesních kvalifikací, případně lze uvažovat o formě státem organizovaného elektronického testovacího prostředí; u dlouhodobě působících realitních zprostředkovatelů lze uvažovat i o doložení určitého počtu let aktivní praxe,
- osobní způsobilost bude u podnikatelských subjektů prokázána při samotném vstupu do podnikání, a to splněním všeobecných podmínek pro provozování živnosti (viz § 6 živnostenského zákona); u zaměstnanců vykonávající realitní zprostředkování

pro podnikatelský subjekt budou podmínky osobní způsobilosti nastaveny touto novou úpravou, stejně tak jako pro osoby, které činnost těchto zaměstnanců řídí.

#### Vytvoření evidence aktivně působících realitních zprostředkovatelů

- úprava počítá s vytvořením evidence aktivně působících realitních zprostředkovatelů, kteří budou mít oznamovací povinnost vůči MMR, jenž bude tuto evidenci spravovat; evidence bude veřejně přístupná,
- spotřebitelé, ale i kontrolní orgány získají přehled o aktivně působících realitních zprostředkovatelích; bylo by možné využít již stávajících systémů, např. centrální adresu, kde je již nyní uveden a neustále aktualizován seznam dražebníků podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

#### Další povinnosti realitních zprostředkovatelů

- jedná se zejména o náležitosti smluv (především smlouvy o zprostředkování realitních služeb),
- oznamovací povinnosti (např. v případě střetu zájmů realitního zprostředkovatele).

#### Dohled

- dohled nad dodržování nově nastavených podmínek budou mít příslušné živnostenské úřady; počítáno je také s aktivní spoluprací ze strany MMR, které povede evidenci aktivně působících realitních zprostředkovatelů,
- dohled nad autorizovanými osobami z hlediska zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů, bude mít MMR.

#### Sankce

- finanční sankce za porušení zákonných povinností (výkon činnosti bez zápisu v evidenci realitních zprostředkovatelů, bez sjednaného pojištění odpovědnosti za škodu, bez oddělené správy finančních prostředků klientů apod.).

#### Novelizace souvisejících zákonů

- novela zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů; úprava kompetencí MMR.

### **2.3.3 Profese upravené v živnostenském zákonu jako živnost volná s odbornou způsobilostí stanovenou ve zvláštním právním předpisu**

Současná právní úprava umožňuje u některých činností, které spadají do živnosti volné, požadovat splnění určitých požadavků pro jejich faktický výkon zvláštním právním předpisem, tj. převážně odbornou způsobilost. V těchto oborech mohou fyzické osoby vykonávat v rámci svého podnikání nebo zaměstnání činnosti, jen pokud jsou držiteli platného osvědčení o odborné způsobilosti (např. zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů), úředního oprávnění prokazujícího odbornou způsobilost (např. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů), případně povolení k jednotlivým odborným činnostem vydaného na žádost a po doložení ukončeného odborného vzdělání (např. zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů).

Příkladem takových oborů činnosti živnosti volné, ve kterých je vyžadována odborná způsobilost po osobách, které tuto činnost vykonávají, je např.:

- 1) **obor činnosti (3) „Diagnostická, zkušební a poradenská činnost v ochraně rostlin a ošetřování rostlin, rostlinných produktů, objektů a půdy proti škodlivým organismům přípravky na ochranu rostlin nebo biocidními přípravky“ odborná způsobilost pro osoby**



vykonávající uvedené činnosti je stanovena v § 85 a 86 zákona č. 326/2004 Sb. viz následující citace § 85:

**„§ 85**

**Odborná způsobilost pro poradenství v oblasti ochrany před škodlivými organismy a v oblasti bezpečného používání přípravků**

(1) Fyzické osoby mohou v rámci svého podnikání nebo zaměstnání provádět pro jiné osoby poradenství v oblasti ochrany před škodlivými organismy a s ní souvisejícími poruchami rostlin a v oblasti bezpečného používání přípravků, pouze pokud jsou držiteli platného osvědčení o odborné způsobilosti podle § 86 odst. 3 a

a) splňují podmínky odborné kvalifikace rostlinolékaře podle § 82 odst. 2 nebo § 82 odst. 3 písm. a) nebo § 82 odst. 5,

b) mají střední vzdělání s maturitní zkouškou nebo vyšší odborné vzdělání v oboru vzdělání rostlinolékařství a nejméně tříletou odbornou praxi stejného zaměření, nebo

c) jsou absolventy akreditovaných bakalářských, magisterských nebo doktorských studijních programů v oblasti pěstitelství, zemědělství nebo lesnictví, nebo mají střední vzdělání s maturitní zkouškou nebo vyšší odborné vzdělání ukončené absolutoriem v pěstitelských zemědělských a lesnických oborech a mají nejméně čtyři roky praxe v oboru rostlinolékařství nebo ochrany rostlin, nebo složily zkoušku z dílčí (profesní) kvalifikace „Poradce v ochraně rostlin“ podle zákona upravujícího ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

(2) Živnostensky podnikat<sup>12)</sup> v oboru poradenství v oblasti ochrany před škodlivými organismy a s ní souvisejícími poruchami rostlin a v oblasti bezpečného používání přípravků mohou jen osoby, které splňují požadavky stanovené v odstavci 1.,

- 2) **obor činnosti (34) „Výroba, vývoj, projektování, zkoušky, instalace, údržba, opravy, modifikace a konstrukční změny letadel, motorů letadel, vrtulí, letadlových částí a zařízení a leteckých pozemních zařízení“ – § 17 odst. 2 a 3 zákona č. 49/1997 Sb. (podnikatel zajistí, aby uvedenou činnost prováděly odborně způsobilé osoby; odborné znalosti těchto osob jsou stanoveny vyhláškou č. 108/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů viz následující citace § 17 odst. 1 a 2:**

**„§ 17**

(1) Vývoj, projektování, výrobu, zkoušky, instalaci, údržbu, opravy, modifikace a konstrukční změny výrobků, letadlových částí a zařízení a leteckých pozemních zařízení určených prováděcím právním předpisem může provádět právnická nebo fyzická osoba, která má k této činnosti oprávnění vydané Úřadem nebo Agenturou nebo jiným členským státem podle přímo použitelného předpisu Evropských společenství<sup>11)</sup> nebo uznané podle zvláštního právního předpisu<sup>11)</sup>.

(2) Úřad udělí oprávnění podle odstavce 1 právnické nebo fyzické osobě, která splňuje tyto požadavky:

a) má technické vybavení k vývoji, projektování, výrobě, instalaci, opravě, zkoušení nebo údržbě výrobků, letadlových částí a zařízení a leteckých pozemních zařízení,

b) zajistí, aby vývoj, projektování, výrobu, instalaci, opravu, zkoušení nebo údržbu výrobků, letadlových částí a zařízení a leteckých pozemních zařízení prováděly odborně způsobilé fyzické osoby.“

- 3) **obor činnosti (40) „Výroba a opravy zdrojů ionizujícího záření“ – odborná způsobilost osob upravena § 9, 10, 12 a 18 zákona č. 18/1997 Sb. viz následující citace § 10 odst. 1 a 2:**

**„§ 10**

(1) Povolení bude vydáno za podmínky, že

a) fyzická osoba, které má být povolení vydáno, a její odpovědný zástupce, byl-li ustanoven, jsou způsobilí k právním úkonům, bezúhonní a odborně způsobilí; žadatel nemusí splňovat podmínku odborné způsobilosti, jestliže ji splňuje jeho odpovědný zástupce,

b) osoby, které jsou statutárním orgánem nebo členy statutárního orgánu právnické osoby,

kteřé má být povolení vydáno, jsou způsobilé k právním úkonům, bezúhonné a alespoň jedna z nich je odborně způsobilá.

(2) Podmínkou pro vydání povolení podle § 9 odst. 1 písm. i) je doklad o tom, že žadatel ustanovil k zajištění soustavného dohledu nad dodržováním požadavků radiační ochrany fyzickou osobu, která splňuje zvláštní odbornou způsobilost podle § 18 odst. 2 písm. b) odpovídající rozsahu a způsobu nakládání se zdroji ionizujícího záření (dále jen "dohlížející osoba"), nebo že zvláštní odbornou způsobilost má žadatel sám."

**4) obor činnosti (61) „Projektování pozemkových úprav“ – odborná způsobilost osob, které činnost vykonávají, je upravena § 18 zákona č. 139/2002 Sb. viz následující citace § 18 odst. 1 až 3:**

**„§ 18**

(1) Odbornou způsobilost k projektování pozemkových úprav prokazují fyzické osoby oprávněním o odborné způsobilosti k projektování pozemkových úprav (dále jen "úřední oprávnění").

(2) Úřední oprávnění uděluje ústředí na základě písemné žádosti.

(3) Ústředí rozhodnutím udělí úřední oprávnění fyzické osobě, která

a) je způsobilá k právním úkonům,

b) je bezúhonná,

c) má ukončené vysokoškolské vzdělání jako absolvent magisterského nebo bakalářského studijního programu v oblasti zeměměřictví, vodního a lesního hospodářství, územního plánování, dopravních staveb, zemědělství, ochrany půdy a ochrany a tvorby krajiny, popřípadě vysokoškolské vzdělání uvedeného zaměření v dřívějším nebo jiném systému vysokých škol,

d) prokáže jako absolvent magisterského nebo bakalářského studijního programu, popřípadě absolvent školy uvedeného zaměření v dřívějším nebo jiném systému vysokých škol nejméně 5 let odborné praxe při projektování pozemkových úprav, vykonané během posledních 5 let před podáním žádosti,

e) složila zkoušku odborné způsobilosti."

### **2.3.4 Přínosy varianty č. 2**

- není omezen samotný vstup do podnikání (činnost ponechána v rámci volné živnosti), ale jsou nastaveny odborné požadavky na osoby, které se realitním zprostředkováním budou fakticky zabývat, a to bez ohledu na jejich právní formu podnikání či typ pracovněprávního vztahu; řešení se tak zaměřuje na činnost jako takovou,
- odbornost může splnit kdokoliv, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci systému profesní kvalifikace, bez nutnosti splňovat další speciální požadavky např. na dosažené vzdělání,
- celkové zlepšení úrovně poskytovaných služeb a vyšší profesionalizace oboru; při dodržení zákonných ustanovení by se klienti měli dostávat do kontaktu pouze s realitními zprostředkovateli, kteří splňují stanovené podmínky,
- výrazné zvýšení ochrany spotřebitelů nastavením základních pravidel pro výkon činnosti (správa finančních prostředků klientů, povinné pojištění odpovědnosti za škodu),
- snížení rizika pochybení v důsledku neodborného postupu a tím větší pravděpodobnost snížení počtu soudních sporů,
- evidence realitních zprostředkovatelů ve speciální evidenci a s tím související vyšší možnost dohledu nad jejich podnikáním; pro spotřebitele lepší možnost ověřit si odbornost realitního zprostředkovatele,
- v případě závažného porušení povinností z hlediska živnostenského zákona a následného zrušení živnostenského oprávnění ztrácí subjekt možnost podnikat (po zákonem stanovenou dobu) v ostatních oborech činnosti živnosti volné, což představuje významný atribut, který by

měl přispět k tomu, aby realitní zprostředkovatelé, kteří jsou podnikateli, dodržovali nastavená pravidla,

- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“,
- speciální právní předpis dává možnost nastavit podmínky osobní způsobilosti pro výkon činnosti (zejména podmínku bezúhonnosti) a naplnit tak částečně doporučení a požadavky FATF,
- očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít vyšší výnosy a v konečném důsledku se tento efekt pozitivně projeví také na příjmech státního rozpočtu (vyšší výběr daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, vyšší odvody na zdravotní a sociální pojištění).

### **2.3.5 Negativa varianty č. 2**

- zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti se sjednáním povinného pojištění odpovědnosti za škodu a zvláštního účtu pro správu finančních prostředků,
- administrativní zátěž všech osob, které činnost realitního zprostředkovatele vykonávají, spojená s případným získáním odborné způsobilosti, zejména náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na získanou praxi,
- nelze naplnit požadavky FATF v případě osob, které mají skutečný vliv na podnikání (tzv. skuteční vlastníci), protože zvláštní zákon nastavuje podmínky pouze pro faktický výkon činnosti realitního zprostředkovatele,
- především začínající podnikatelé se mohou složitěji orientovat v situaci, kdy živnostenské oprávnění získají po splnění obecných podmínek z hlediska živnostenského zákona, ale pro faktický výkon činnosti budou muset splnit také podmínky dané zvláštním právním předpisem, o jehož existenci nemusí být nutně informováni. Platí sice zásada „ignorantia juris non excusat – neznalost zákona neomlouvá“, v praxi se však může stát, že řada podnikatelů bude činnost vykonávat v dobré víře pouze na základě ohlášení živnosti, bez respektování podmínek stanovených ve zvláštním právním předpisu. V této souvislosti je nutné počítat i s nezbytnou medializací nové právní úpravy vůči veřejnosti.

### **2.3.6 Shrnutí k variantě č. 2**

Tato varianta představuje výrazný posun v ochraně práv spotřebitelů a vyšší profesionalizaci oboru realitního zprostředkování. Nastavení podmínek odbornosti potřebné pro faktický výkon činnosti ve zvláštním právním předpisu dopadá na všechny subjekty vykonávající tuto činnost, tj. zaměstnance i živnostníky.

## **2.4 Varianta č. 3 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)**

### **2.4.1 Popis varianty č. 3**

Tato varianta počítá se vznikem zvláštního právního předpisu upravujícího poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a současně s úpravou stávajícího živnostenského zákona. Úprava živnostenského zákona počítá s vymezením realitního zprostředkování jako živnosti vázané.

Realitní činnost v omezeném rozsahu (pouze nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitostí) by zůstala společně se správou a údržbou nemovitostí i nadále v režimu živnosti volné.

Návrh tohoto řešení by si dále vyžádal změnu nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, které by nově definovalo náplň realitního zprostředkování jako živnosti vázané a zároveň by došlo k úpravě stávající definice realitní činnosti, která by již nadále zprostředkovatelskou činností neobsahovala. Realitní činnost ve smyslu nákupu nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitostí by společně se správou nemovitostí zůstala nadále v režimu živnosti volné.

### **2.4.2 Návrh řešení v rámci varianty č. 3**

Toto řešení počítá s vymezením realitního zprostředkování jako živnosti vázané, tzn. s nastavením podmínek pro vstup do podnikání v rámci živnostenského zákona a zároveň nastavením základních pravidel pro samotný výkon této činnosti ve zvláštním právním předpisu.

Obdobně upravené činnosti, které mají svým charakterem blízko k realitnímu zprostředkování, jsou např. poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru, provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, nebo oceňování majetku pro věci movité, nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik.

V rámci vázané živnosti lze uvažovat o prokázání odborné způsobilosti zejména získáním osvědčení o úspěšném absolvování profesní kvalifikace obchodníka s realitami podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů).

V případě zvolení této možnosti prokázání odborné způsobilosti počítá předkladatel zákona s dostatečně dlouhým přechodným obdobím od účinnosti tohoto zákona tak, aby každý potenciální realitní zprostředkovatel měl možnost tuto profesní kvalifikaci získat, a to také s ohledem na poměr autorizovaných osob vůči počtu těchto realitních zprostředkovatelů. V úvahu přichází také možnost realizace zkoušek organizovaných a garantovaných přímo státem.

Lze také uvažovat o doložení odborné způsobilosti praxí (v určitém počtu let), a to s ohledem na subjekty, které už na trhu v pozici realitního zprostředkovatele působí dlouhodobě. Tato možnost by byla jednou z možností doložení odborné způsobilosti z hlediska zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Systém profesních kvalifikací byl blíže popsán již u varianty č. 1 (viz část 2.2.5).

Samotné nastavení podmínek pro získání živnostenského oprávnění není garancí, že se klienti v praxi setkají pouze s realitními zprostředkovateli, kteří budou splňovat podmínky odbornosti podle zvláštního právního předpisu. Realitní zprostředkovatelé mohou fungovat i v zaměstnaneckém režimu nebo jako podnikatelé mohou mít svého odpovědného zástupce. V současné realitní praxi se naprostá většina realitních zprostředkovatelů pohybuje v režimu osob podnikajících na základě

živnostenského oprávnění a s již zavedenými realitními kanceláři spolupracují na základě občansko-právních smluv. Pokud by tedy byly nastaveny podmínky odbornosti již pro získání živnostenského oprávnění, mělo by to dopad odhadem na 85 - 90 % nově vstupujících realitních zprostředkovatelů na trh. V teoretické rovině lze uvažovat také o možnosti zařazení realitního zprostředkování mezi živnosti uvedené v Příloze č. 5 živnostenského zákona, ve které je uveden seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost. Tím by byla pokryta i zbylá část realitních zprostředkovatelů, kteří jsou např. v zaměstnaneckém poměru. Obory činností zde zařazené však svým charakterem neodpovídají charakteru realitního zprostředkování a jedná se zejména o obory, které se nějakým způsobem dotýkají lidského zdraví.

Zvláštní právní předpis by v rámci této varianty upravoval pouze samotný výkon realitního zprostředkování a podmínky osobní způsobilosti pro zaměstnance a osoby řídící jejich činnost (požadavky na odbornou a osobní způsobilost pro podnikatele by obsahoval živnostenský zákon).

Zákon by se zaměřil zejména na následující oblasti:

- vymezení základních pojmů včetně definice realitního zprostředkování, realitního zprostředkovatele, realitní kanceláře,
- parametry pro nakládání s finančními prostředky klientů,
- pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele,
- další povinnosti realitních zprostředkovatelů (např. informační povinnosti),
- podmínky osobní způsobilosti (splnění doporučení a požadavků FATF),
- dohled,
- sankce,
- novelizace souvisejících zákonů (zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů).

#### **2.4.2.1 Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy**

##### Vymezení základních pojmů

- jedním z klíčových pojmů je „realitní zprostředkování“; to by mělo být chápáno jako zvláštní typ zprostředkování realitních služeb, na které se budou vztahovat zákonem stanovená pravidla,
- další nezbytnou definicí je vymezení pojmu „realitní zprostředkovatel“, která by měla jednoznačně určit okruh osob, na které se budou nová pravidla vztahovat.

##### Parametry pro nakládání s finančními prostředky klientů

- proto, aby realitní zprostředkovatel nemohl volně disponovat s prostředky svých klientů, bude mít povinnost zřídit si speciální účet oddělený od jeho běžného účtu s provozními prostředky nebo využít služeb finanční úschovy třetí strany v podobě advokáta, notáře či banky
- finanční prostředky klientů by měly být zároveň více chráněny před možnými negativními dopady exekuce či insolvence realitního zprostředkovatele

##### Pojištění odpovědnosti za škodu

- zavedení povinnosti mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele, u všech podnikajících realitních zprostředkovatelů, nastavení minimálních limitů pojistného plnění.

#### Další povinnosti realitních zprostředkovatelů

- jedná se zejména o náležitosti smluv (především smlouvy o zprostředkování realitních služeb)
- oznamovací povinnosti (např. v případě střetu zájmů realitního zprostředkovatele)

#### Podmínky osobní způsobilosti

- osobní způsobilost bude u podnikatelských subjektů prokázána při samotném vstupu do podnikání, a to splněním všeobecných podmínek pro provozování živnosti (viz § 6 živnostenského zákona); u zaměstnanců vykonávající realitní zprostředkování pro podnikatelský subjekt budou podmínky osobní způsobilosti nastaveny touto novou legislativní úpravou, stejně tak jako pro osoby, které činnost těchto zaměstnanců řídí

#### Dohled

- dohled nad dodržováním nově nastavených podmínek budou mít příslušné živnostenské úřady.
- dohled nad autorizovanými osobami z hlediska zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů, bude mít MMR

#### Sankce

- finanční sankce za porušení zákonných povinností (výkon činnosti bez sjednaného pojištění odpovědnosti, bez oddělené správy finančních prostředků klientů apod.).

#### Novelizace souvisejících zákonů

- novela zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon); vymezení realitního zprostředkování jako nové živnosti vázané,
- novela zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů; úprava kompetencí MMR.

### **2.4.3 Přínosy varianty č. 3**

- ve srovnání s nulovou variantou vyšší důraz na odbornou způsobilost, avšak pouze ve vztahu k živnostníkům; v omezené míře tak lze očekávat snížení počtu subjektů vstupujících do oboru bez jakýchkoliv znalostí souvisejících s realitním zprostředkováním,
- realitní zprostředkovatelé by ve srovnání s nulovou variantou byly „zviditelněni“ v rámci veřejně přístupného Registru živnostenského podnikání (RŽP), a to s ohledem na jejich zařazení do režimu živnosti vázané. Spotřebitelé by tak měli možnost si ověřit, jestli realitní zprostředkovatel splnil podmínky pro zápis a podniká na základě řádně ohlášené vázané živnosti. Zároveň by kontrolní orgán měl nástroj, na jehož základě by mohl probíhat výběr kontrolovaných subjektů,
- částečné zvýšení odbornosti při poskytování služeb klientům a v omezené míře snížení rizika pochybení v důsledku neodbornosti realitního zprostředkovatele,
- odbornost může splnit kdokoli, kdo prokáže základní znalost problematiky realitní činnosti v rámci systému profesní kvalifikace, bez nutnosti splňovat další speciální požadavky např. na dosažené vzdělání,
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“,
- speciální právní předpis dává možnost nastavit podmínky osobní způsobilosti pro výkon činnosti (zejména podmínku bezúhonnosti) a naplnit tak částečně doporučení a požadavky FATF,

- očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít vyšší výnosy a v konečném důsledku se tento efekt pozitivně projeví také na příjmech státního rozpočtu (vyšší výběr daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, vyšší odvody na zdravotní a sociální pojištění).

#### **2.4.4 Negativa varianty č. 3**

- není garantováno, že s klientem bude jednat osoba, která má příslušné odborné znalosti, resp. příslušnou odbornou způsobilost, tu musí splňovat podnikatel nebo jeho odpovědný zástupce,
- zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti se sjednáním povinného pojištění odpovědnosti za škodu a zvláštního účtu pro správu finančních prostředků,
- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu a samotná zátěž živnostenských úřadů související s administrací žádostí,
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nespĺňující požadavky na získanou praxi,
- možné snahy o případné obcházení zákona přes některou z volných živností (neoprávněné podnikání),
- nelze naplnit požadavky FATF v případě osob, které mají skutečný vliv na podnikání (tzv. skuteční vlastníci),
- celkové navýšení počtu živností.

#### **2.4.5 Shrnutí k variantě č. 3**

Tato varianta představuje ve srovnání s nulovou variantou výraznější posun v ochraně práv spotřebitelů a nastavení pravidel pro výkon činnosti. Varianta spočívá v úpravě živnostenského zákona a vymezení realitního zprostředkování jako živnosti vázané. V souvislosti se vstupem subjektů do podnikání je počítáno se zpřísněním podmínek v rámci stávajícího systému (vše nadále řeší živnostenské úřady – navíc požadavek odbornosti). Pravidla pro samotný výkon činnosti budou upřesněna ve zvláštním právním předpisu.

## **2.5 Varianta č. 4 – vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon**

### **2.5.1 Popis varianty č. 4**

Zařazení realitního zprostředkování mezi obory činností specifikované v § 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, které nejsou z hlediska živnostenského zákona považovány za živnost. Povolení činnosti by již nebylo v gesci příslušných živnostenských úřadů, ale povolovací režim by přešel na resort Ministerstva pro místní rozvoj, které by dále mělo pověření k výkonu dohledu a kontroly v oblasti realitního zprostředkování. Podmínky pro zahájení a samotný výkon činnosti by byly upraveny v jediném zvláštním právním předpisu.

Realitní činnost by v omezeném rozsahu (pouze nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje; prodej nemovitostí) zůstala společně se správou a údržbou nemovitostí i nadále v režimu živnosti volné.

Odpovídajícím způsobem by zároveň došlo k úpravě obsahové náplně dotčených živností v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů.

## **2.5.2 Příbuzné profese upravené zvláštními předpisy a vymezené mimo živnostenský zákon**

### **▪ Pojišťovací zprostředkovatelé**

Získávají oprávnění k výkonu činnosti na základě zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí), a prováděcí vyhlášky č. 582/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí, ve znění pozdějších předpisů (seznam dokladů, kterými se prokazuje ukončení odborného studia, způsob vykonání odborné zkoušky pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti, rozsah odborného minima znalostí pro základní, střední a vyšší stupeň odborné způsobilosti, způsob složení a rozsah odborných zkoušek pojišťovacího agenta a pojišťovacího makléře včetně podmínek, za kterých lze tyto zkoušky vykonat).

Např. odborná zkouška pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti se skládá z písemného testu, jehož obsah vychází z požadavků odborného minima znalostí stanovených vyhláškou pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti, a z ústní části.

Hodnotící kritéria:

- Uchazeč o složení odborné zkoušky, který správně odpověděl nejméně 80 % otázek písemného testu, v odborné zkoušce uspěl a nepodrobuje se ústní části odborné zkoušky.
- Uchazeč, který správně odpověděl nejméně 60 % otázek písemného testu, ale méně než 80 % otázek písemného testu, se podrobuje ústní části odborné zkoušky a na základě jejího výsledku u odborné zkoušky celkově uspěl nebo neuspěl.
- Uchazeč, který správně odpověděl méně než 60 % otázek písemného testu, v odborné zkoušce neuspěl a nepodrobuje se ústní části odborné zkoušky.

Škola, školicí zařízení, specializovaná profesní instituce nebo pojišťovna, u které uchazeč vykonal odbornou zkoušku pro základní stupeň odborné způsobilosti, vystaví uchazeči jako doklad o vykonané odborné zkoušce osvědčení o základním kvalifikačním stupni odborné způsobilosti pojišťovacího zprostředkovatele nebo samostatného likvidátora pojistných událostí. Osvědčení opatří svým razítkem a podpisem oprávněné osoby.

### **▪ Obchodník s cennými papíry - investiční zprostředkovatelé**

Vykonávají činnost na základě zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění zákona č. 336/2014 Sb. Česká národní banka stanovila podmínky, za kterých tyto osoby mohou provádět svoji činnost.

Obchodník s cennými papíry je právnická osoba, která poskytuje investiční služby na základě povolení České národní banky. ČNB udělí povolení k činnosti obchodníka s cennými papíry pouze akciové společnosti nebo společnosti s ručením omezeným. ČNB stanovila oblasti potřebných znalostí pro osoby, prostřednictvím kterých provádí obchodník s cennými papíry své činnosti. Podrobná úprava je ve vyhlášce č. 143/2009 Sb., o odbornosti osob, pomocí kterých provádí obchodník s cennými papíry své činnosti.

Osoba, která na účet obchodníka s cennými papíry provádí svou činnost, prokazuje své znalosti obchodníkovi s cennými papíry potvrzením o složení odborné zkoušky uznané Českou národní bankou podle § 14a odst. 2 a 3 zákona č. 256/2004 Sb. potvrzením o absolvování odborného



kurzu, potvrzením o ukončeném studiu nebo jiným dokladem, který prokazuje splnění požadavků podle § 9 až 15 vyhlášky č. 143/2009 Sb.

ČNB vydala ve svém Věstníku v částce 9/2009 ze dne 25. 6. 2009 „Úřední sdělení ČNB 12/2009 (CBO) ze dne 16. 6. 2009 k rozsahu potřebných znalostí osob, pomocí kterých provádí obchodník s cennými papíry a další osoby své činnosti“.

Oblasti potřebných znalostí stanovené ČNB:

1. Investiční nástroje a jejich emise
2. Poskytování investičních služeb
3. Principy a fungování kolektivního investování
4. Organizace a pravidla regulovaných trhů a jiných převodních míst
5. Obchodování na finančním trhu včetně vypořádávání
6. Regulace a fungování významných světových finančních trhů
7. Principy finančního trhu včetně teorie financí
8. Investice, investiční strategie a portfolio a související rizika
9. Finanční analýza
10. Řízení rizik
11. Postupy pro výkon činnosti compliance
12. Postupy pro výkon vnitřního auditu

Při posuzování znalostí nebo zkušeností zohledňuje Česká národní banka způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích.

Jako způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích uzná Česká národní banka odbornou zkoušku vykonanou před tuzemskou nebo zahraniční profesní organizací či jinou obdobnou zkoušku nebo jiný způsob ověřování odbornosti obvyklý na kapitálových trzích, pokud prokazuje znalosti nebo zkušenosti potřebné pro výkon příslušné činnosti.

#### ▪ **Daňoví poradci**

Vykonávají činnost podle zákona č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Organizováni jsou v Komoře daňových poradců České republiky.

Daňovým poradcem se rozumí fyzická osoba zapsaná v seznamu daňových poradců (hostující daňový poradce = státní příslušník členského státu Evropské unie). Daňový poradce může též vykonávat funkci insolvenčního správce, předběžného insolvenčního správce, zástupce insolvenčního správce, odděleného insolvenčního správce a zvláštního insolvenčního správce podle zvláštního právního předpisu.

Právo vykonávat daňové poradenství nabývá fyzická osoba dnem zápisu nebo registrace do seznamu. K tomuto dni se vydá daňovému poradci osvědčení o zápisu do seznamu nebo hostujícímu daňovému poradci osvědčení o registraci v seznamu.

Kvalifikační zkouška nebo její část se koná před zkušební komisí. Ta je složena z poloviny ze zástupců státních finančních orgánů jmenovaných Ministerstvem financí a z poloviny zejména z daňových poradců a dalších odborníků z ekonomické, daňové či právní teorie a praxe jmenovaných komorou. Předseda zkušební komise je vždy zástupce státních finančních orgánů jmenovaný ministerstvem.

Obsah kvalifikační zkoušky nebo její části, jakož i složení zkušební komise, musí odpovídat účelu zkoušky, kterým je zjistit úroveň znalostí žadatele potřebných k výkonu daňového poradenství, zejména úroveň znalostí z oboru finančního, správního, občanského a obchodního práva, financí a ekonomiky a účetnictví.

Účelem kvalifikační zkoušky a rozdílové zkoušky je ověřit, zda má žadatel potřebné odborné znalosti a způsobilost vykonávat samostatně povolání daňového poradce.

O výsledku kvalifikační zkoušky nebo její části rozhoduje zkušební komise hlasováním. Žadatel složí kvalifikační zkoušku nebo její část, hlasuje-li pro to nadpoloviční většina přítomných členů zkušební komise. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.

Podrobnosti o obsahu a průběhu kvalifikační zkoušky nebo její části, vyhlášení výsledku a jeho doručení je upraveno ve zkušebním řádu.

### **2.5.3 Návrh řešení v rámci varianty č. 4**

Návrh tohoto řešení počítá s tím, že činnost realitních zprostředkovatelů by byla vymezena mimo živnostenský zákon, tedy ne jako živnost. Povolovací proces by nově celý administroval příslušný orgán státní správy, kterým by bylo Ministerstvo pro místní rozvoj. Ministerstvo by zároveň vedlo vlastní registr realitních zprostředkovatelů, který by již neměl pouze charakter evidenční (jak je uvažováno u varianty č. 2), ale jednalo by se o plnohodnotný informační systém státní správy. Veškeré údaje zapisované do tohoto registru by byly ještě před provedením zápisu prověřeny a na základě toho by byl zápis povolen či zamítnut.

Zákon by se zaměřil zejména na následující oblasti:

- vymezení základních pojmů,
- povolovací režim,
- vytvoření registru realitních zprostředkovatelů a stanovení podmínek pro zápis do registru,
- parametry pro nakládání s finančními prostředky klientů,
- pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele,
- nastavení podmínek odborné a osobní způsobilosti realitních zprostředkovatelů,
- další povinnosti realitních zprostředkovatelů (např. informační povinnosti),
- dohled,
- sankce,
- novelizace souvisejících zákonů (zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů).

#### **2.5.3.1 Obecně k jednotlivým oblastem uvažované právní úpravy**

##### Vymezení základních pojmů

- jedním z klíčových pojmů je „realitní zprostředkování“; to by mělo být chápáno jako zvláštní typ zprostředkování realitních služeb, na které se budou vztahovat zákonem stanovená pravidla,
- další nezbytnou definicí je vymezení pojmu „realitní zprostředkovatel“, která by měla jednoznačně určit okruh osob, na které se budou nová pravidla vztahovat.

##### Povolovací režim

- zákon by měl jasně definovat, kdo uděluje povolení, na základě čeho a co je nutné doložit ke splnění požadavků pro jeho získání,
- je uvažováno s obdobným režimem, který funguje např. u zprostředkovatelů pojištění, jejichž odbornost a profesní předpoklady posuzuje Česká národní banka, která zároveň vede registr těchto subjektů.

#### Vytvoření registru realitních zprostředkovatelů a podmínek pro zápis do registru

- bude zřízen veřejně přístupný registr realitních zprostředkovatelů, který povede Ministerstvo pro místní rozvoj; registr bude veřejně přístupný,
- údaje zapisované do registru budou předem ověřovány; zápis do registru bude podmínkou pro výkon činnosti; zákon stanoví podrobnější náležitosti.

#### Parametry pro nakládání s finančními prostředky klientů

- proto, aby realitní zprostředkovatel nemohl volně disponovat s prostředky svých klientů, bude mít povinnost zřídit si speciální účet oddělený od jeho běžného účtu s provozními prostředky nebo využít služeb finanční úschovy třetí strany v podobě advokáta, notáře či banky,
- finanční prostředky klientů by měly být zároveň více chráněny před možnými negativními dopady exekuce či insolvence realitního zprostředkovatele.

#### Pojištění odpovědnosti za škodu

- zavedení povinnosti mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele, u všech realitních zprostředkovatelů, nastavení minimálních limitů pojistného plnění.

#### Odborná a osobní způsobilost realitních zprostředkovatelů

- podmínkou pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele bude mj. i splnění podmínek odborné a osobní způsobilosti,
- ověřování odborné způsobilosti bude probíhat zejména formou zkoušek, kdy je počítáno s využitím např. systému profesních kvalifikací, případně lze uvažovat o formě státem organizovaného elektronického testovacího prostředí; u dlouhodobě působících realitních zprostředkovatelů lze uvažovat i doložení určitého počtu let aktivní praxe,
- osobní způsobilost bude u žadatelů prokázána před zahájením činnosti, a to splněním podmínky bezúhonnosti; u zaměstnanců vykonávající realitní zprostředkování a u osob, které jejich činnost řídí, stejně tak jako u tzv. skutečných vlastníků budou podmínky osobní způsobilosti nastaveny touto novou úpravou.

#### Další povinnosti realitních zprostředkovatelů

- jedná se zejména o náležitosti smluv (především smlouvy o zprostředkování realitních služeb),
- oznamovací povinnosti (např. v případě střetu zájmů realitního zprostředkovatele).

#### Dohled

- dohled nad dodržováním nově nastavených podmínek bude mít Ministerstvo pro místní rozvoj.

#### Sankce

- finanční sankce za porušení zákonných povinností (výkon činnosti bez potřebného povolení a zápisu v registru, bez sjednaného pojištění odpovědnosti, bez oddělené správy finančních prostředků klientů apod.).

#### Novelizace souvisejících zákonů

- novela zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů; zařazení realitního zprostředkování mezi obory specifikované v § 3 odst. 3 zákona,
- novela zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů; úprava kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj pro oblast realitního zprostředkování.

### **2.5.4 Přínosy varianty č. 4**

- podmínky pro vstup i samotný výkon činnosti upraveny v rámci jediného právního předpisu,
- celkové zlepšení úrovně poskytovaných služeb a vyšší profesionalizace oboru,

- výrazné zvýšení ochrany práv spotřebitelů (nastavení pravidel pro správu finančních prostředků klientů, povinné pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, ...),
- odbornost může splnit kdokoliv, kdo prokáže základní znalost problematiky realitní činnosti v rámci systému profesní kvalifikace, bez nutnosti splňovat další speciální požadavky např. na dosažené vzdělání,
- speciální právní předpis dává možnost nastavit podmínky osobní způsobilosti a bezúhonnosti osob, které činnost realitního zprostředkovatele vykonávají, jsou vedoucími pracovníky, případně jsou skutečnými vlastníky uvedených osob; lze tak naplňovat doporučení a požadavky FATF,
- snížení počtu subjektů vykonávajících činnost bez jakýchkoliv znalostí s ní souvisejících; snížení rizika pochybení v důsledku neodborného postupu a tím větší pravděpodobnost snížení počtu soudních sporů,
- vyšší míra osobní angažovanosti zájemců nesplňujících odbornou způsobilost; účast v systému ověření profesní kvalifikace svědčí o opravdovém zájmu uchazeče o danou pozici; částečné omezení počtu subjektů bez potřebných profesních předpokladů, které činnost vykonávají krátkodobě, tzv. „na zkoušku“,
- evidence subjektů splňujících odbornou způsobilost ve speciálním registru a s tím související lepší možnosti kontroly a dohledu nad jejich podnikáním, pro spotřebitele lepší možnost ověřit si odbornost realitního zprostředkovatele,
- očekávaný zvýšený zájem o realitní služby přinese více zakázek realitním zprostředkovatelům, kteří budou mít vyšší výnosy a v konečném důsledku se tento efekt pozitivně projeví také na příjmech státního rozpočtu (vyšší výběr daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, vyšší odvody na zdravotní a sociální pojištění).

#### **2.5.5 Negativa varianty č. 4**

- nutnost pověření dozorového orgánu dohledem nad realitními zprostředkovateli; v případě, kdy by tímto orgánem bylo přímo Ministerstvo pro místní rozvoj, vznikl by problém s řešením odvolacích řízení, které by rozkladem musel/a vyřizovat přímo ministr/yně; vytvoření speciálního úřadu za účelem administrace celé agendy související s činností realitních zprostředkovatelů, jehož zřizovatelem by bylo MMR, zase představuje významné finanční a administrativní náklady na jeho zřízení a provoz,
- jediný úřad pro celou ČR bez regionálních pracovišť; vyšší náklady související s kontrolní činností (dojezdové vzdálenosti za kontrolovanými osobami, potřeba vyššího počtu zaměstnanců pověřených kontrolou),
- celkově potřeba navýšení personálních a materiálních kapacit pro novou agendu tak, aby byla zajištěna bezproblémová registrace realitních zprostředkovatelů v zákonných lhůtách a mohla probíhat odpovídající kontrolní činnost na území celé ČR - finanční náklady,
- potřeba vytvoření speciálního a relativně složitého registru realitních zprostředkovatelů včetně jeho připojení na systém základních registrů - finanční náklady,
- zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti se sjednáním povinného pojištění profesní odpovědnosti za způsobenou škodu a zvláštního účtu pro správu finančních prostředků,
- administrativní zátěž všech osob, které činnost realitního zprostředkovatele vykonávají, spojená s dokládáním odborné způsobilosti,
- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi.

#### **2.5.6 Shrnutí k variantě č. 4**

Úprava povolovacího režimu i samotného výkonu činnosti v rámci jediného právního předpisu. Obdobné řešení jako v případě pojišťovacích zprostředkovatelů. Při této variantě řešení odpadá možnost využití regionální soustavy živnostenských úřadů a celá agenda by byla soustředěna v rámci jednoho úřadu, což s sebou přináší nutnost vytvoření odpovídajících personálních i technických kapacit a s tím související finanční náklady.

### 3. Vyčíslení a vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení

#### 3.1 Identifikace hlavních přínosů jednotlivých variant

Varianta	Hlavní přínosy a negativa
Nulová varianta	<ul style="list-style-type: none"><li>+ vysoce liberální podmínky pro zahájení činnosti</li><li>- rostoucí počet poškozených klientů realitních zprostředkovatelů</li><li>- stoupající nedůvěra spotřebitelů v činnost realitních zprostředkovatelů</li><li>- stále více transakcí bez účasti realitního zprostředkovatele</li><li>- rostoucí počet soudních sporů a nákladů na jejich řešení</li><li>- klesající kultura realitního prostředí a stoupající množství případů využívání nekalých obchodních praktik</li><li>- vysoká fluktuace realitních makléřů</li><li>- celkově nízká prestiž realitních zprostředkovatelů</li><li>- opatrný či omezený vstup zahraničních investorů na tuzemský trh z důvodu obav o své investice; ve většině evropských zemí jsou (v různé míře) pravidla pro činnost realitních zprostředkovatelů nastavena</li></ul>
Varianta č. 1	<ul style="list-style-type: none"><li>+ ve srovnání s nulovou variantou vyšší důraz na odbornou způsobilost, avšak pouze ve vztahu k živnostníkům</li><li>+ částečné zvýšení odbornosti při poskytování služeb klientům a v omezené míře snížení rizika pochybení v důsledku neobdobnosti realitního zprostředkovatele</li><li>+ možnost ověření kvalifikace pro každého, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci systému profesní kvalifikace</li><li>+ možnost zviditelnění podnikatelských subjektů, kteří jsou držiteli příslušného živnostenského oprávnění</li><li>- nedostatečná ochrana spotřebitelů</li><li>- regulován je pouze vstup do podnikání</li><li>- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu a samotná zátěž živnostenských úřadů související s administrací žádostí</li><li>- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi</li><li>- možné snahy o případné obcházení zákona přes některou z volných živností</li><li>- požadavky FATF jsou splněny pouze částečně</li><li>- možnost dohledu a kontroly nad samotným výkonem realitní činnosti stejná jako u nulové varianty</li><li>- neřeší nejvýznamnější problémy současného realitního trhu</li><li>- celkové navýšení počtu živností</li></ul>

Varianta	Hlavní přínosy a negativa
<p><b>Varianta č. 2</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ není omezen samotný vstup do podnikání, ale jsou nastaveny odborné požadavky na osoby, které se realitním zprostředkováním budou fakticky zabývat</li> <li>+ možnost ověření kvalifikace pro každého, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci systému profesní kvalifikace</li> <li>+ celkové zlepšení úrovně poskytovaných služeb a vyšší profesionalizace oboru</li> <li>+ výrazné zvýšení ochrany práv spotřebitelů</li> <li>+ snížení počtu subjektů bez jakýchkoliv znalostí souvisejících s výkonem činnosti</li> <li>+ evidence realitních zprostředkovatelů a s tím související lepší možnosti dohledu nad jejich podnikáním, pro spotřebitele lepší možnost ověřit si odbornost realitního zprostředkovatele</li> <li>+ možnost uložení sankce či postihu z hlediska živnostenského zákona</li> <li>+ zvýšený zájem o realitní služby přispěje v konečném důsledku k vyšším příjmům státního rozpočtu (zejména díky daňovým odvodům)</li> <li>- zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti s povinným pojištěním odpovědnosti za škodu a správnou finančních prostředků</li> <li>- administrativní zátěž všech osob, které činnost realitního zprostředkovatele vykonávají, spojená s případným získáním odborné způsobilosti</li> <li>- požadavky FATF jsou splněny pouze částečně</li> <li>- především začínající podnikatelé se mohou složitěji orientovat v situaci, kdy živnostenské oprávnění získají po splnění obecných podmínek z hlediska živnostenského zákona, ale pro faktický výkon činnosti budou muset splnit také podmínky dané zvláštním právním předpisem</li> </ul>
<p><b>Varianta č. 3</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ ve srovnání s nulovou variantou vyšší důraz na odbornou způsobilost, avšak pouze ve vztahu k živnostníkům</li> <li>+ realitní zprostředkovatelé by ve srovnání s nulovou variantou byly „zviditelněni“ v rámci veřejně přístupného Registru živnostenského podnikání (RŽP)</li> <li>+ výrazné zvýšení ochrany spotřebitelů</li> <li>+ částečné zvýšení odbornosti při poskytování služeb klientům a v omezené míře snížení rizika pochybení v důsledku neobornosti realitního zprostředkovatele</li> <li>+ možnost ověření kvalifikace pro každého, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci systému profesní kvalifikace</li> <li>+ zvýšený zájem o realitní služby přispěje v konečném důsledku k vyšším příjmům státního rozpočtu (zejména díky daňovým odvodům)</li> <li>- není garantováno, že s klientem bude jednat osoba, která má příslušné odborné znalosti, resp. příslušnou odbornou i osobní způsobilost, tu musí splňovat podnikatel nebo jeho odpovědný zástupce</li> <li>- zvýšené finanční zatížení podnikatelů v souvislosti s povinným pojištěním profesní odpovědnosti za způsobenou škodu a správou finančních prostředků</li> <li>- zátěž podnikatelských subjektů v souvislosti s doložením požadovaných dokladů příslušnému živnostenskému úřadu a samotná zátěž živnostenských úřadů související s administrací žádostí</li> <li>- náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na získanou praxi</li> <li>- možné snahy o případné obcházení zákona přes některou z volných živností</li> <li>- požadavky FATF jsou splněny pouze částečně</li> <li>- celkové navýšení počtu živností</li> </ul>

## Varianta č. 4

- + podmínky pro vstup i samotný výkon činnosti upraveny v rámci jediného právního předpisu
  - + celkové zlepšení úrovně poskytovaných služeb a vyšší profesionalizace
  - + výrazné zvýšení ochrany práv spotřebitelů
  - + možnost ověření kvalifikace pro každého, kdo prokáže základní znalosti problematiky realitní činnosti v rámci systému profesní kvalifikace
  - + možnost nastavit podmínky z hlediska doporučení a požadavků FATF
  - + snížení rizika pochybení v důsledku neobornosti a tím větší pravděpodobnost snížení počtu soudních sporů
  - + evidence subjektů splňujících odbornou způsobilost ve speciálním registru
  - + zvýšený zájem o realitní služby přispěje v konečném důsledku k vyšším příjmům státního rozpočtu (zejména díky daňovým odvodům)
- 
- nutnost vytvoření dozorové instituce, která bude mít v gesci dohled nad realitními zprostředkovateli - významné finanční a administrativní náklady
  - jediný centrální úřad pro celou ČR bez regionálních pracovišť; složitější logistika a vyšší nákladnost související s kontrolní činností
  - celkově potřeba navýšení personálních a materiálních kapacit pro správu nové agendy - finanční náklady
  - potřeba vytvoření speciálního a relativně sofistikovaného registru realitních zprostředkovatelů a jeho oboustranné napojení na systém základních registrů - finanční náklady
  - zvýšené finanční zatížení osob, které činnost realitního zprostředkovatele vykonávají, v souvislosti s povinným pojištěním odpovědnosti za škodu a správnou finančních prostředků
  - administrativní zátěž všech osob, které činnost realitního zprostředkovatele vykonávají, spojená s dokládáním odborné způsobilosti
  - náklady spojené s absolvováním zkoušek (event. přípravných kurzů ke zkouškám) pro uchazeče nesplňující požadavky na dosažené vzdělání či praxi

Tabulka 9 - Identifikace hlavních přínosů jednotlivých variant

### 3.2 Finanční vyčíslení nákladů a přínosů

Pro hodnocení nákladů byla použita Metodika stanovení plánovaných nákladů na výkon státní správy dle Ministerstva vnitra.

Pro výpočet administrativní zátěže podnikatelského sektoru byla použita Metodika měření a přeměňování administrativní zátěže podnikatelů, vydaná Ministerstvem průmyslu a obchodu (verze 2.0). Metodika měření vychází z mezinárodního standardního nákladového modelu (Standard Cost Model – dále jen SCM), který se používá v řadě členských zemí EU.

Administrativní zátěží se rozumí ta část administrativních nákladů, kterou podniky nebo podnikatelé vynakládají pouze proto, že jim to nařizuje regulace. Administrativní zátěž je tedy podmnožinou administrativních nákladů, neboť administrativní náklady zahrnují i ty činnosti, které by podniky zajišťovaly, i kdyby byla regulace odstraněna.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Viz základní definice administrativní zátěže v Metodice měření a přeměňování administrativní zátěže podnikatelů



Administrativní zátěž je počítána dle vzorce uvedeného ve standardním nákladovém modelu:

$$\begin{aligned} \text{Náklad na administrativní činnost/IP} &= \text{Čas} * \text{Množství (rozsah} * \text{četnost)} * \text{Cena} \\ X_i &= T * M(r * \check{c}) * C \end{aligned}$$
$$\begin{aligned} \text{Náklad na administrativní činnosti/IP za právní předpis} &= \sum \text{nákladů na plnění IP} \\ X &= \sum X_i = \sum \text{Čas} * \text{Množství (rozsah} * \text{četnost)} * \text{Cena} \\ X &= \sum_i T * M(r * \check{c}) * C \end{aligned}$$

Obrázek 2 - Rovnice pro výpočet administrativní zátěže

### 3.2.1 Finanční hodnocení nákladů

#### 3.2.1.1 Varianta č. 1

##### ▪ Náklady veřejného sektoru

U varianty č. 1 spočívají tyto náklady především v administraci žádostí na vydání živnostenského oprávnění pro vázanou živnost včetně posouzení dokladů k odborné způsobilosti. Tuto činnost by živnostenské úřady vykonávaly v rámci své stávající běžné činnosti.

S náklady veřejného sektoru souvisejícími s vymezením realitního zprostředkování jako živnosti vázané tedy není počítáno.

Varianta č. 1 nepočítá s rozšířením kontrolních a dohledových pravomocí orgánů státní správy, a proto v tomto ohledu nejsou žádné náklady uvažovány.

##### ▪ Náklady soukromého sektoru

S ohledem na nově nastavená pravidla by se s velkou pravděpodobností snížil celkový počet podnikajících subjektů, které jsou v současné době evidovány jako realitní zprostředkovatelé. Řada současných podnikatelů, kteří se prostřednictvím oborového členění činností přes tzv. NACE kódy k činnosti hlásí, ji však aktivně nevykonává nebo se jí věnuje pouze okrajově. Lze tedy důvodně očekávat, že s nově nastavenými pravidly by došlo k určitému poklesu počtu realitních zprostředkovatelů, avšak tento pokles nelze předem odhadnout, a to i s ohledem na fakt, že se v současné době jedná o činnost v rámci živnosti volné. Z tohoto důvodu počítáme raději pro účely výpočtů s limitní variantou, která předpokládá, že by všichni stávající realitní zprostředkovatelé aktivně vykonávali tuto činnost i nadále.

Pro podnikatelské subjekty představuje tato varianta jednorázové náklady spojené s administrací podání žádosti o vydání živnostenského oprávnění pro obor činnosti realitní zprostředkování v rámci vázané živnosti.

U varianty č. 1 představují náklady soukromého sektoru především čas strávený s vyřízením žádosti o vydání živnostenského oprávnění.

- **Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti** (ohlášení vázané živnosti), u které není nutné provádět všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů (budou prováděny pouze úkony označené pod položkami č. 1. a 16.). Konkrétně se jedná o tyto administrativní činnosti:

1. Seznámení se s informační povinností, průměrný čas „T“ = 0,22 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

16. Hlášení, předložení informace, průměrný čas „T“ = 0,24 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 15\,344$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy  $\check{c} = 1$ .

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas  $T = 0,22 + 0,24 = 0,48$  hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 15\,344$

Cena  $C = 179,46$  Kč/hod. (stanoveno metodikou)

**Výpočet pro 1 podnikatele:  $X = 0,48 * (1 * 1) * 179,46 = 86,14$  Kč**

**Výpočet pro všechny podnikatele:  $X = 0,48 * (15\,344 * 1) * 179,46 = 1\,321\,744$  Kč**

Pro nové subjekty vstupující do podnikání, které nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, se náklady rozšíří také o případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací.

#### o **Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace**

Předpokládáme, že z celkového počtu 15 344 podnikajících osob by 25 % subjektů splnilo alternativní kvalifikační podmínku v podobě počtu let dosažené praxe v oboru. U zbývajících 75 % subjektů by přicházelo v úvahu využití systému profesní kvalifikace. Jedná se o jednorázový náklad.

Náklady na absolvování jsou u jednoho subjektu odhadovány na 5 000 Kč. Počet subjektů 11 508 (= 75 % z 15 344).

**Výpočet:  $X = 11\,508 * 5\,000 = 57\,540\,000$  Kč**

### 3.2.1.2 Varianta č. 2

#### ▪ **Náklady veřejného sektoru**

Vzhledem k tomu, že realitní zprostředkování zůstává z hlediska živnostenského zákona dle této varianty řešení beze změny, nejsou s tímto řešením spojeny žádné náklady z hlediska ohlášení živnosti.

Tato varianta dále rozšiřuje kontrolní pravomoci živnostenských úřadů o dohled nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů. Předpokládá se, že tato kontrolní činnost bude vykonávána s využitím stávajících kapacit živnostenských úřadů a nebude generovat dodatečné výdaje.

Náklady veřejného sektoru u varianty č. 2 spočívají zejména ve vytvoření systému evidence realitních zprostředkovatelů a jeho správě.

#### o **Vytvoření evidence realitních zprostředkovatelů a její správa**

Náklady souvisí především s naprogramováním databázového systému a propojením jeho výstupů na webové rozhraní webu Ministerstva pro místní rozvoj, napojením databáze na systém základních registrů a správou databáze.

- náklady na vytvoření databáze a prostředí pro její administraci jsou uvažovány v částce **400 000 Kč** jednorázově + **50 000 Kč ročně** na správu,

- napojení systému na základní registry je možné zabezpečit buďto přímo (což by představovalo náklady související s naprogramováním databázového systému; odhadem dalších 300 000 Kč), nebo nepřímo pomocí dálkové výměny dat z Registru živnostenského podnikání – tato výměna mezi MPO a MMR již probíhá na základě smluvní dohody u dražebníků provádějících veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb. a MMR má za tímto účelem vyvinutý speciální software, který veškeré změny u podnikatelských subjektů avizuje (vytvořená aplikace by se pouze rozšířila i o změny týkající se realitních zprostředkovatelů zapsaných v evidenci) – náklady na rozšíření této aplikace o novou funkcionalitu jsou odhadovány ve výši **50 000 Kč**,
- novou agendu správy a administrace evidence realitních zprostředkovatelů bude zabezpečovat 1 nový pracovník Odboru veřejných dražeb a realitní činnosti MMR; náklady na technické vybavení a mzdu jsou uvažovány následovně:
  - plat zaměstnance v platové třídě T13 představovaný tzv. superhrubou mzdou včetně příslušenství plus běžné provozní náklady jakou jsou papíry, tonery, voda, plyn, elektřina, telekomunikační náklady; mimo investice a náklady na modernizaci budov, či modernizaci HW apod.  
Roční náklady na jednoho zaměstnance jsou kalkulovány v úrovni **750 000 Kč/rok** v letošních relacích.

Celkové náklady veřejného sektoru jsou v této variantě uvažovány v úrovni **1 200 000 Kč** v prvním roce.

#### ▪ **Náklady soukromého sektoru**

Pro podnikatelské subjekty představuje tato varianta náklady spočívající v podání oznámení Ministerstvu pro místní rozvoj, které vede evidenci aktivních realitních zprostředkovatelů, že zahajují či ukončují svou činnost.

U varianty č. 2 představují náklady soukromého sektoru především čas strávený s vyřízením tohoto podání.

- **Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti** (oznámení zahájení či ukončení činnosti realitního zprostředkovatele), u které není nutné provádět všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů (budou prováděny pouze úkony označené pod položkami č. 1. a 16.). Konkrétně se jedná o tyto administrativní činnosti:

1. Seznámení se s informační povinností, průměrný čas „T“ = 0,22 hod. /pracovní den/1 zaměstnanec

16. Hlášení, předložení informace, průměrný čas „T“ = 0,24 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 15\,344$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově (v případě, že nedojde u subjektu ke změnám), tedy  $\check{c} = 1$ .

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas  $T = 0,22 + 0,24 = 0,48$  hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 15\,344$

Cena  $C = 179,46$  Kč/hod. (stanoveno metodikou)

**Výpočet pro 1 podnikatele:  $X = 0,48 * (1 * 1) * 179,46 = 86,14$  Kč**

**Výpočet pro všechny podnikatele:  $X = 0,48 * (15\,344 * 1) * 179,46 = 1\,321\,744$  Kč**

Pro realitní zprostředkovatele, kteří nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, představují náklady případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací.

Další náklady spočívají především v povinném sjednání pojištění profesní odpovědnosti.

#### ○ **Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace**

Předpokládáme, že z celkového počtu 15 344 podnikajících osob by 25 % subjektů splnilo alternativní kvalifikační podmínku v podobě počtu let dosažené praxe v oboru. U zbývajících 75 % subjektů by přicházelo v úvahu využití systému profesní kvalifikace. Jedná se o jednorázový náklad.

V rámci návrhu řešení dle této varianty by se požadavky na odbornou kvalifikaci vztahovaly též na osoby, které by svou činnost vykonávaly v zaměstnaneckém poměru. Pro účely výpočtu odhadujeme počet těchto subjektů na 3 000.

Náklady na absolvování jsou u jednoho subjektu odhadovány na 5 000 Kč. Počet subjektů  $11\,508 (= 75 \% \text{ z } 15\,344) + 3\,000 = 14\,508$ .

**Výpočet:  $X = 14\,508 * 5\,000 = 72\,540\,000$  Kč**

#### ○ **Výpočet nákladů souvisejících s povinným pojištěním**

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti za způsobenou škodu v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby.

Na základě provedené analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků, pojišťovacích zprostředkovatelů a dalších srovnatelných profesích uvažujeme o ročním pojistném v průměrné výši 5 000 Kč.

Pro účely výpočtu uvažujeme o počtu 12 276 realitních zprostředkovatelů. Tento počet vychází z předpokladu, že odhadem 20 % realitních zprostředkovatelů z celkového počtu 15 344 má pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu sjednáno zcela dobrovolně již nyní, a tudíž by to pro tyto subjekty nepředstavovalo dodatečný náklad.

**Výpočet:  $X = 12\,276 * 5\,000 = 61\,380\,000$  Kč.**

U subjektů, které v současné době nemají pojištění sjednáno, je zároveň počítáno s administrativní zátěží, která je spojená s uzavřením pojištění. Tato zátěž je vyčíslena prostřednictvím nákladů, které představují zejména čas strávený s vyřízením celé záležitosti. Výpočet je proveden opět dle výše uvedené metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu. Jedná se o činnost, u které není nutné provádět všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů (budou prováděny pouze úkony označené pod položkami č. 1. a 16.). Konkrétně se jedná o tyto administrativní činnosti:

1. Seznámení se s informační povinností, průměrný čas „T“ = 0,22 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

16. Hlášení, předložení informace, průměrný čas „T“ = 0,24 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 12\,276$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy  $\check{c} = 1$ .

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas  $T = 0,22 + 0,24 = 0,48$  hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 12\,276$

Cena C = 179,46 Kč/hod. (stanoveno metodikou)

**Výpočet pro 1 podnikatele:  $X = 0,48 * (1 * 1) * 179,46 = 86,14 \text{ Kč}$**

**Výpočet pro všechny podnikatele:  $X = 0,48 * (12\,276 * 1) * 179,46 = 1\,057\,464 \text{ Kč}$**

### 3.2.1.3 Varianta č. 3

#### ▪ Náklady veřejného sektoru

U varianty č. 3 spočívají tyto náklady především v administraci žádostí na vydání živnostenského oprávnění pro vázanou živnost včetně posouzení dokladů k odborné způsobilosti. Tuto činnost by živnostenské úřady vykonávaly v rámci své stávající běžné činnosti.

Tato varianta dále rozšiřuje kontrolní pravomoci živnostenských úřadů o dohled nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů. Předpokládá se, že tato kontrolní činnost bude vykonávána s využitím stávajících kapacit živnostenských úřadů a nebude generovat dodatečné výdaje.

S náklady veřejného sektoru souvisejícími s vymezením realitního zprostředkování jako živnosti vázané tedy není počítáno.

#### ▪ Náklady soukromého sektoru

Pro podnikatelské subjekty představuje tato varianta jednorázové náklady spočívající v administraci žádosti na vydání živnostenského oprávnění pro živnost realitní zprostředkování v rámci vázané živnosti.

U varianty č. 3 představují náklady soukromého sektoru především čas strávený s vyřízením žádosti.

- **Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti** (ohlášení vázané živnosti), u které není nutné provádět všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů (budou prováděny pouze úkony označené pod položkami č. 1. a 16.). Konkrétně se jedná o tyto administrativní činnosti:

1. Seznámení se s informační povinností, průměrný čas „T“ = 0,22 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

16. Hlášení, předložení informace, průměrný čas „T“ = 0,24 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 15\,344$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy  $\check{c} = 1$ .

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas T = 0,22 + 0,24 = 0,48 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 15\,344$

Cena C = 179,46 Kč/hod. (stanoveno metodikou)

**Výpočet pro 1 podnikatele:  $X = 0,48 * (1 * 1) * 179,46 = 86,14 \text{ Kč}$**

**Výpočet pro všechny podnikatele:  $X = 0,48 * (15\,344 * 1) * 179,46 = 1\,321\,744 \text{ Kč}$**

Pro nové subjekty vstupující do podnikání, které nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, se náklady rozšíří také o případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací.

o **Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace**

Předpokládáme, že z celkového počtu 15 344 podnikajících osob by 25 % subjektů splnilo alternativní kvalifikační podmínku v podobě počtu let dosažené praxe v oboru. U zbývajících 75 % subjektů by přicházelo v úvahu využití systému profesní kvalifikace. Jedná se o jednorázový náklad.

Náklady na absolvování jsou u jednoho subjektu odhadovány na 5 000 Kč. Počet subjektů 11 508 (= 75 % z 15 344).

**Výpočet:  $X = 11\,508 * 5\,000 = 57\,540\,000$  Kč**

o **Výpočet nákladů souvisejících s povinným pojištěním**

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti za způsobenou škodu v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby.

Na základě provedené analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků, pojišťovacích zprostředkovatelů a dalších srovnatelných profesích uvažujeme o ročním pojistném v průměrné výši 5 000 Kč.

Pro účely výpočtu uvažujeme o počtu 12 276 realitních zprostředkovatelů. Tento počet vychází z předpokladu, že odhadem 20 % realitních zprostředkovatelů z celkového počtu 15 344 má pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu sjednáno zcela dobrovolně již nyní a tudíž by to pro tyto subjekty nepředstavovalo dodatečný náklad.

**Výpočet:  $X = 12\,276 * 5\,000 = 61\,380\,000$  Kč.**

U subjektů, které v současné době nemají pojištění sjednáno je zároveň počítáno s administrativní zátěží, která je spojená s uzavřením pojištění. Tato zátěž je vyčíslena prostřednictvím nákladů, které představují zejména čas strávený s vyřízením celé záležitosti. Výpočet je proveden opět dle výše uvedené metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu. Jedná se o činnost, u které není nutné provádět všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů (budou prováděny pouze úkony označené pod položkami č. 1. a 16.). Konkrétně se jedná o tyto administrativní činnosti:

1. Seznámení se s informační povinností, průměrný čas „T“ = 0,22 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

16. Hlášení, předložení informace, průměrný čas „T“ = 0,24 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 12\,276$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy  $\check{c} = 1$ .

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas  $T = 0,22 + 0,24 = 0,48$  hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 12\,276$

Cena  $C = 179,46$  Kč/hod. (stanoveno metodikou)

**Výpočet pro 1 podnikatele:  $X = 0,48 * (1 * 1) * 179,46 = 86,14$  Kč**

**Výpočet pro všechny podnikatele:  $X = 0,48 * (12\,276 * 1) * 179,46 = 1\,057\,464$  Kč**

### 3.2.1.4 Varianta č. 4

#### ▪ Náklady veřejného sektoru

U varianty č. 4 spočívají náklady veřejného sektoru především v personálním zabezpečení agentury na MMR (administrace procesu registrace, kontrola odborné způsobilosti, pojištění a způsobu nakládání s finančními prostředky klientů, provádění zápisů a výmazů v registru realitních zprostředkovatelů a kontrola dalších podmínek stanovených zákonem).

Konkrétně se jedná především o mzdové náklady, náklady na technické vybavení, cestovné a pronájem budov.

Pro výkon zcela nově vznikající agentury je uvažováno s personální potřebou minimálně 30 systemizovaných míst. Platové zařazení těchto zaměstnanců v platové třídě T13.

Náklady jsou uvažovány následovně:

- plat zaměstnance v platové třídě T13 představovaný tzv. superhrubou mzdou včetně příslušenství plus běžné provozní náklady jakou jsou papíry, tonery, voda, plyn, elektřina, telekomunikační náklady; mimo investice a náklady na modernizaci budov, či modernizaci HW apod. Roční náklady na jednoho zaměstnance jsou kalkulovány v úrovni **750 000 Kč** v letošních relacích<sup>5</sup> = 750 000 \* 30 = **22 500 000 Kč**,
- další náklady spojené s vytvořením softwarových nástrojů pro správu agentury **4 000 000 Kč** jednorázově + **200 000 Kč ročně** na správu,
- náklady na kancelářské prostory; uvažováno 8 m<sup>2</sup> na jednoho pracovníka; průměrná cena pronájmu<sup>6</sup> za 1 m<sup>2</sup> kanceláří v Praze (vnitřní město) se pohybuje na úrovni 420 Kč/m<sup>2</sup> = 30 \* 8 \* 420 = 100 800 Kč/měs. = **1 209 600 Kč/rok**.

Celkové náklady představují částku **27 709 600 Kč** v prvním roce a **23 909 600 Kč** v každém následujícím roce.

#### ▪ Náklady soukromého sektoru

Pro podnikatelské subjekty představuje tato varianta jednorázové náklady spočívající v administraci žádosti pro získání povolení k výkonu činnosti realitního zprostředkovatele.

U varianty č. 4 představují náklady soukromého sektoru především čas strávený s vyřízením žádosti.

- **Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti** (podání žádosti potřebné k zahájení činnosti), u které není nutné provádět všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměňování administrativní zátěže podnikatelů (budou prováděny pouze úkony označené pod položkami č. 1. a 16.). Konkrétně se jedná o tyto administrativní činnosti:

1. Seznámení se s informační povinností, průměrný čas „T“ = 0,22 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

16. Hlášení, předložení informace, průměrný čas „T“ = 0,24 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 15\,344$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy  $\check{c} = 1$ .

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas  $T = 0,22 + 0,24 = 0,48$  hod./pracovní den/1 zaměstnanec

<sup>5</sup> Náklady vychází z kalkulace uvedené v rámci návrhu zákona o státní službě.

<sup>6</sup> zdroj dat: [http://www.dtz.com/StaticFiles/Research/DTZ%20Property%20Times%20Prague%20Office%20Q4%202014\\_CZ.pdf](http://www.dtz.com/StaticFiles/Research/DTZ%20Property%20Times%20Prague%20Office%20Q4%202014_CZ.pdf)

$$M = r * \check{c} = 15\,344$$

Cena C = 179,46 Kč/hod. (stanoveno metodikou)

$$\text{Výpočet pro 1 podnikatele: } X = 0,48 * (1 * 1) * 179,46 = 86,14 \text{ Kč}$$

$$\text{Výpočet pro všechny podnikatele: } X = 0,48 * (15\,344 * 1) * 179,46 = 1\,321\,744 \text{ Kč}$$

Pro nové subjekty vstupující do podnikání, které nesplňují nově stanovené požadavky na odbornou způsobilost, se náklady rozšíří také o případné poplatky za úhradu přípravných kurzů a zkoušek v systému profesních kvalifikací.

o **Výpočet nákladů spojených s ověřením kvalifikace**

Předpokládáme, že z celkového počtu 15 344 podnikajících osob by 25 % subjektů splnilo alternativní kvalifikační podmínku v podobě počtu let dosažené praxe v oboru. U zbývajících 75 % subjektů by přicházelo v úvahu využití systému profesní kvalifikace. Jedná se o jednorázový náklad.

Náklady na absolvování jsou u jednoho subjektu odhadovány na 5 000 Kč. Počet subjektů 11 508 (= 75 % z 15 344).

$$\text{Výpočet: } X = 11\,508 * 5\,000 = 57\,540\,000 \text{ Kč}$$

o **Výpočet nákladů souvisejících s povinným pojištěním**

Zákonná úprava počítá s povinným pojištěním odpovědnosti za způsobenou škodu v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkovatele. Pojištění se bude vztahovat na všechny podnikající fyzické osoby a právnické osoby.

Na základě provedené analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků, pojišťovacích zprostředkovatelů a dalších srovnatelných profesích uvažujeme o ročním pojistném v průměrné výši 5 000 Kč.

Pro účely výpočtu uvažujeme o počtu 12 276 realitních zprostředkovatelů. Tento počet vychází z předpokladu, že odhadem 20 % realitních zprostředkovatelů z celkového počtu 15 344 má pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu sjednáno zcela dobrovolně již nyní, a tudíž by to pro tyto subjekty nepředstavovalo dodatečný náklad.

$$\text{Výpočet: } X = 12\,276 * 5\,000 = 61\,380\,000 \text{ Kč.}$$

U subjektů, které v současné době nemají pojištění sjednáno, je zároveň počítáno s administrativní zátěží, která je spojená s uzavřením pojištění. Tato zátěž je vyčíslena prostřednictvím nákladů, které představují zejména čas strávený s vyřízením celé záležitosti. Výpočet je proveden opět dle výše uvedené metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu. Jedná se o činnost, u které není nutné provádět všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů (budou prováděny pouze úkony označené pod položkami č. 1. a 16.). Konkrétně se jedná o tyto administrativní činnosti:

1. Seznámení se s informační povinností, průměrný čas „T“ = 0,22 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

16. Hlášení, předložení informace, průměrný čas „T“ = 0,24 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 12\,276$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy  $\check{c} = 1$ .

$$\text{Vzorec pro výpočet: } X = T * (r * \check{c}) * C$$



Čas T = 0,22 + 0,24 = 0,48 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

M = r \* č = 12 276

Cena C = 179,46 Kč/hod. (stanoveno metodikou)

**Výpočet pro 1 podnikatele: X = 0,48 \* (1 \* 1) \* 179,46 = 86,14 Kč**

**Výpočet pro všechny podnikatele: X = 0,48 \* (12 276 \* 1) \* 179,46 = 1 057 464 Kč**

### 3.2.2 Vyčíslení finančních nákladů

Finanční náklady			
Varianta	Veřejného sektoru	Soukromého sektoru	Celkové náklady
I.	0 Kč	1 321 744 Kč (administrativní náklady)	58 861 744 Kč
		57 540 000 Kč (náklady na kvalifikaci)	
II.	1 200 000 Kč (náklady na evidenci realitních zprostředkovatelů)	1 321 744 Kč (administrativní náklady)	137 499 208 Kč
		72 540 000 Kč (náklady na kvalifikaci)	
		61 380 000 Kč 1 057 464 Kč (náklady na pojištění)	
III.	0 Kč	1 321 744 Kč (administrativní náklady)	136 299 208 Kč
		72 540 000 Kč (náklady na kvalifikaci)	
		61 380 000 Kč 1 057 464 Kč (náklady na pojištění)	
IV.	22 500 000 Kč (mzdové náklady)	1 321 744 Kč (administrativní náklady)	164 008 808 Kč
	4 000 000 Kč (software)	72 540 000 Kč (náklady na kvalifikaci)	
	1 209 600 Kč (pronájem kanceláří)	61 380 000 Kč 1 057 464 Kč (náklady na pojištění)	

Tabulka 10 - Finanční vyčíslení nákladů jednotlivých variant řešení

Z hlediska celkových finančních nákladů představuje nejnižší náklady varianta č. 1, která však nenaplnuje požadované cíle. Z variant splňujících požadované cíle představuje celkově nejnižší náklady varianta řešení č. 3 následovaná variantou č. 2, která představuje téměř srovnatelné náklady.

### 3.2.3 Finanční hodnocení přínosů

#### 3.2.3.1 Varianta č. 1

##### ▪ Přínosy veřejného sektoru

Přínosy jsou uvažovány v rovině zvýšení daňových výnosů, a to zejména daně z příjmů. Zvýšení požadavků na odbornost přispěje ke zvýšení důvěry spotřebitelů v realitní zprostředkovatele, což přinese pozitivní efekt v podobě navýšení počtu realizovaných obchodů. Varianta č. 1 však sama o sobě představuje pouze mírné zvýšení profesní úrovně, které se na realitním trhu projeví pouze částečně. Odhadovaný daňový výnos je kalkulován v rámci přínosů soukromého sektoru a činí **16 320 000 Kč** (propočten v rámci následujícího odstavce - přínosy soukromého sektoru).

##### ▪ Přínosy soukromého sektoru

V rámci této varianty lze počítat s mírným nárůstem tržeb realitních zprostředkovatelů díky částečnému zvýšení důvěry spotřebitelů v jejich služby. Vyjdeme-li z dat ČSÚ pro rok 2012 viz Graf č. 3, tak celková přidaná hodnota u činností v oblasti nemovitostí na základě smlouvy či dohody představovala objem ve výši 12 261 000 000 Kč. Tato hodnota je částečně tvořena také činnostmi souvisejícími se správou nemovitostí. Odhadujeme, že realitní činnost představuje 8 000 000 000 Kč z tohoto objemu. Pokud by došlo k navýšení objemu obchodů a přidaná hodnota by se zvýšila o 2 %, činil by tento nárůst **160 000 000 Kč**. Část z těchto výnosů je zdaňována sazbou daně z příjmu fyzických osob ve výši 15 %, část je zdaňována sazbou daně z příjmu právnických osob ve výši 19 %. Pro orientační výpočet daňové zátěže je použita sazba 17 % pro všechny subjekty. Daňová zátěž je vypočtena ve výši 27 200 000 Kč, uvažované slevy na dani ve výši 40 % z tohoto objemu (např. sleva na poplatníka, na manželku), což představuje čistou daňovou povinnost ve výši **16 320 000 Kč**. V návaznosti na předchozí propočten odhadujeme celkové přínosy soukromého sektoru ve výši **143 680 000 Kč**.

#### 3.2.3.2 Varianta č. 2, 3 a 4

##### ▪ Přínosy veřejného sektoru

Vzhledem k tomu, že zákonem nově stanovené povinnosti budou představovat vyšší zátěž soukromého sektoru, nepočítá se se zavedením dalších dodatečných správních poplatků na úrovni veřejné správy. Přínosy veřejného sektoru budou zejména sekundárního charakteru, a to díky nově definovaným přestupkům a správním deliktům, které budou v odpovídající míře sankcionovány.

Celkový odhadovaný příjem **500 000 Kč**.

Další přínosy mohou být uvažovány v rovině zvýšení daňových výnosů, a to zejména daně z příjmů. Zvýšení požadavků na odbornost přispěje ke zvýšení důvěry spotřebitelů v realitní zprostředkovatele, což přinese pozitivní efekt v podobě navýšení počtu realizovaných obchodů. Varianta č. 2 představuje významné posílení ochrany spotřebitele a nastavení základních pravidel pro realitní zprostředkování, které ve svém důsledku významně přispějí ke zvýšení důvěry spotřebitelů v poskytovatele těchto služeb. Odhadovaný daňový výnos je kalkulován v rámci přínosů soukromého sektoru a činí **81 600 000 Kč** (viz kalkulace přínosů u soukromého sektoru = daňová povinnost).

##### ▪ Přínosy soukromého sektoru

Díky významnému posílení důvěry spotřebitelů je očekáván významný příklon k realizaci realitních transakcí s přispěním realitních zprostředkovatelů. V důsledku toho lze očekávat znatelný nárůst objemu tržeb u poskytovatelů těchto služeb. Varianta č. 2 počítá s celkovým nárůstem o 10 % ve srovnání se stávajícím stavem.

Východiskem pro následující kalkulaci je propočtení provedené u varianty č. 1. Pokud by došlo k navýšení přidané hodnoty o 10 %, činil by tento nárůst **800 000 000 Kč**. Daňová povinnost vypočtena ve výši 136 000 000 Kč, uvažované slevy na dani ve výši 40 % z tohoto objemu, což představuje čistou daňovou povinnost ve výši **81 600 000 Kč**. V návaznosti na předchozí propočtení odhadujeme celkové přínosy soukromého sektoru ve výši **718 400 000 Kč**.

### 3.2.4 Vyčíslení finančních přínosů

Finanční přínosy			
Varianta	Veřejného sektoru	Soukromého sektoru	Celkové přínosy
I.	16 320 000 Kč	143 680 000 Kč	<b>160 000 000 Kč</b>
II.	500 000 Kč 81 600 000 Kč	718 400 000 Kč	<b>800 500 000 Kč</b>
III.	500 000 Kč 81 600 000 Kč	718 400 000 Kč	<b>800 500 000 Kč</b>
IV.	500 000 Kč 81 600 000 Kč	718 400 000 Kč	<b>800 500 000 Kč</b>

Tabulka 11 - Finanční vyčíslení přínosů jednotlivých variant řešení

Z hlediska celkových finančních přínosů je nejnižší efekt očekáván od varianty č. 1. Ostatní uvažované varianty představují stejné finanční přínosy.

### 3.3 Vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení

Celková finanční bilance		
Varianta	Přínosy minus náklady	Pořadí
I.	<b>160 000 000 - 58 861 744 = <u>101 138 256 Kč</u></b>	4
II.	<b>800 500 000 - 137 499 208 = <u>663 000 792 Kč</u></b>	2
III.	<b>800 500 000 - 136 299 208 = <u>664 200 792 Kč</u></b>	1
IV.	<b>800 500 000 - 164 008 808 = <u>636 491 192 Kč</u></b>	3

Tabulka 12 - Vyhodnocení nákladů a přínosů variant řešení

Všechny uvažované varianty (s výjimkou nulové) vykazují v celkovém finančním hodnocení kladné finanční hodnoty. Z vyhodnocení vycházejí nejlépe varianty č. 2 a č. 3, které dosahují z celkových 4 navržených variant nejlepší bilance.

### 3.3.1 Multikriteriální analýza

Navržené varianty řešení jsou hodnoceny na základě vybraných faktorů (kritérií), které ovlivňují naplnění cílů stanovených v části 1.5. Kritéria byla hodnocena podle jejich negativního či pozitivního dopadu na konečný cíl, tj. bodová škála -2 = velmi negativní dopad, -1 = mírně negativní, 0 = neutrální dopad, 1 = mírně pozitivní a 2 = velmi pozitivní dopad. Jednotlivá kritéria byla zařazena do oblastí, které vycházejí z definovaných problémů, jež si klade za cíl věcný záměr vyřešit. Každé z oblastí byla přidělena váha podle jejich významu. Metodika hodnocení jednotlivých variant byla provedena na základě expertní úvahy za použití metody delphi.

Kritérium	Váha	Varianta			
		I.	II.	III.	IV.
Definice realitního zprostředkování	0,08	-2	2	2	2
Požadavky na odbornost realitního zprostředkovatele	0,15	1	2	1	2
Nastavení pravidel pro správu finančních prostředků klientů	0,15	-2	2	2	2
Nastavení bezpečnostních mechanismů směřujících k ochraně klientů	0,12	-2	1	1	1
Posílení dohledu nad realitními zprostředkovateli	0,08	-2	1	1	1
Zvýšení profesionality poskytovaných služeb, celkové zvýšení důvěry spotřebitelů	0,15	-1	2	2	2
Administrativní zátěž	0,09	0	-1	-1	-1
Finanční náklady	0,09	0	-1	-1	-2
Finanční přínosy	0,09	1	2	2	2
<b>Celkové hodnocení</b>	1,00	-0,77	1,26	1,11	1,17

Tabulka 13 - Multikriteriální analýza jednotlivých variant řešení

Z výsledků multikriteriální analýzy byla nejlépe vyhodnocena varianta č. 2.

## 4. Návrh řešení

### 4.1 Stanovení pořadí variant a výběr nejvhodnějšího řešení

Návrh možných řešení uvažuje s následujícími variantami:

- Varianta 0:** zachování současného stavu
- Varianta 1:** úprava stávajících právních předpisů – změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)
- Varianta 2:** vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti)
- Varianta 3:** vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a úprava živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)
- Varianta 4:** vznik zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon

Navrhované varianty si kladou za cíl (s výjimkou nulové varianty) nastavit takové podmínky pro výkon realitního zprostředkování, které významným způsobem přispějí především k dosažení následujících výsledků (přitom pochopitelně lze jen obtížně očekávat, že by všechny mohly být plně a ve vzájemné kombinaci beze zbytku splněny):

- ✓ jasná definice realitního zprostředkování v zákoně (specifikován rozsah činnosti),
- ✓ výrazné posílení požadavků na odbornost realitních zprostředkovatelů,
- ✓ nastavení pravidel pro správu finančních prostředků klientů,
- ✓ nastavení základních bezpečnostních mechanismů směřujících k ochraně spotřebitele,
- ✓ posílení kontroly a dohledu nad realitními zprostředkovateli,
- ✓ celkově vyšší profesionalita poskytovaných služeb, zvýšení prestiže profese, vyšší důvěra spotřebitelů v realitní zprostředkovatele.

Ze stavu, popsaného v předchozích kapitolách v oblasti právní úpravy poskytování realitních služeb (a s ní souvisejících problémů, které je nutno řešit), vyplývá, že nejvhodnější variantou řešení uvedených problémů je vydání zcela nového právního předpisu, tzn., že nulová varianta a varianta č. 1 nepřicházejí v úvahu.

Z hlediska naplnění cílů definovaných v části 1.5 a eliminace rizik popsaných v části 1.6 jsou akceptovatelné zejména varianty č. 2 a 3.

Řešení v rámci varianty č. 2 je koncepčně relativně jednoduché a je spojeno s nižší mírou administrativní zátěže. Výhodou tohoto řešení je, že podmínky pro výkon činnosti se vztahují na všechny, kteří činnost aktivně vykonávají, a to bez ohledu na formu podnikání či variantu pracovněprávního vztahu. Přehled o aktivně působících realitních zprostředkovatelích je ve variantě č. 2 řešen pomocí evidence, kterou formou veřejně přístupné elektronické databáze vede Ministerstvo pro místní rozvoj.

Varianta č. 3 přináší obdobné řešení s tím rozdílem, že dopadá pouze na živnostníky, jakožto hlavní nositele podnikatelské činnosti - ti jsou pak ve srovnání s variantou č. 2 zviditelněni v rámci Registru živnostenského podnikání.

**S ohledem na provedenou analýzu a hodnocení dopadů jsou vyhodnoceny varianty č. 2 a 3 jako dvě reálně možné pro zavedení do praxe. Předkladatel upřednostňuje jako řešení pro další realizaci variantu č. 2.**

## 5. Implementace a vynucování

Za implementaci doporučeného řešení a stanovení způsobu kontroly naplňování stanovených požadavků dle zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů bude zodpovědný předkladatel zákona, tedy Ministerstvo pro místní rozvoj společně s Ministerstvem průmyslu a obchodu.

Ministerstvo pro místní rozvoj zároveň zajistí metodickou podporu a základní informační kampaň.

Náklady spojené s implementací jsou blíže popsány v části 3.2.

Sankční pravomoci budou rozděleny mezi Ministerstvo průmyslu a obchodu, resp. živnostenské úřady, které budou oprávněny udělovat pokuty za porušení zákonných povinností v rámci definovaných správních deliktů a přestupků, případně mezi Ministerstvo pro místní rozvoj (varianta č. 4).

Kontrolní kompetence budou upraveny v návaznosti na zákon o kontrole (kontrolní řád).

## 6. Přezkum účinnosti regulace

Přezkum bude vykonáván až v souvislosti s aplikací samotného zákona. Přezkoumávat účinnost určité právní regulace v předmětné oblasti zajistí gestor zákona, tedy zejména Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu.

Samotný návrh nové právní úpravy v oblasti realitního zprostředkování je zpracován především s ohledem na potřeby aktuální praxe. Účinnost nové právní úpravy bude ověřována v praxi s tím, že kontrola fungování nové právní úpravy bude prováděna pracovníky živnostenských úřadů a Ministerstva pro místní rozvoj. Nadále budou také probíhat konzultace se subjekty, jichž se zákon o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů bude týkat. Na základě těchto poznatků budou následně zvažovány případné další změny těch ustanovení, která se v praxi neosvědčí, případně dojde k zavedení zcela nových opatření, která dále přispějí k vyšší profesionalizaci realitního oboru.

Přezkum účinnosti bude proveden nejdéle do 2 let od účinnosti zákona. Kritériem pro posouzení bude míra splnění stanovených cílů, které jsou stanoveny v tomto materiálu.

## 7. Konzultace a zdroje dat

Návrh věcného záměru zákona je pravidelně konzultován v rámci pracovní skupiny, která vznikla na Ministerstvu pro místní rozvoj. Hlavním cílem pracovní skupiny je analyzovat a vyhodnotit možné varianty úpravy realitního zprostředkování.

Pracovní skupina je složená ze zástupců dotčených resortů, mezi které patří:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu,
- Ministerstvo spravedlnosti,
- Ministerstvo financí,
- Ministerstvo práce a sociálních věcí,
- Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy.

Členy pracovní skupiny jsou dále subjekty reprezentující odbornou veřejnost, patří mezi ně:

- Asociace realitních kanceláří České republiky,
- Realitní komora České republiky,
- Evropský klub realitních kanceláří,
- NAXOS, a.s., člen Sektorové rady pro obchod a marketing,
- JH Partners, s.r.o., provozovatel portálu VášMajetek.cz.

Stávající pracovní skupina navázala na činnost předchozího uskupení představitelů státní správy a odborné veřejnosti, které vzniklo za účelem vytvoření Analýzy.

Kromě pracovní skupiny byl návrh konzultován s následujícími subjekty:

- Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky – Odbor živnostenského podnikania
- Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska
- Národní rada pro kvalifikace
- Sektorová rada pro obchod a marketing
- Sektorová rada pro ostatní služby
- Národní ústav pro vzdělávání
- Česká asociace pojišťoven
- Finanční analytický útvar Ministerstva financí
- Úřad vlády České republiky - Oddělení pro koordinaci procesu hodnocení dopadů regulace
- Generální finanční ředitelství
- Asociace pro rozvoj trhu s nemovitostmi
- Sdružení obrany spotřebitelů
- Spotřebitel.net
- dílčí konzultace se zástupci advokátních kanceláří

Zástupci Ministerstva pro místní rozvoj se dále účastnili veřejných konzultací týkajících se připravované právní úpravy v rámci následujících akcí:

- Realitní kongres (2011, 2012, 2013, 2014)
- Realitní summit (2013, 2014)
- Konference „Očekávaný vývoj realitního trhu a developerských projektů“ (2014)
- Realitní meeting (2013)
- Pravidelné odborné semináře na téma možnosti prodeje majetku pro územně samosprávné celky

### **Dotazníkové šetření**

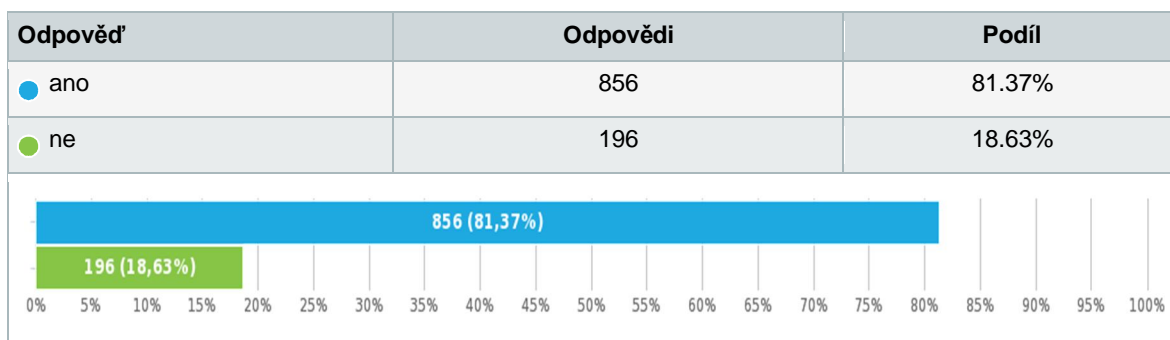
V souvislosti s procesem konzultací v procesu RIA byla oslovena široká laická i odborná veřejnost, a to formou dotazníkové akce, jejímž cílem bylo zjistit názory spotřebitelů i samotných realitních kanceláří na poskytování realitních služeb.

Zveřejněny byly dva typy dotazníků, jeden zaměřený na spotřebitele, druhý na realitní zprostředkovatele. **Celkem odpovědělo 2284 respondentů.** Z celkového počtu činili spotřebitelé 46 % respondentů (tj. 1052 zodpovězených dotazníků) a realitní zprostředkovatelé 54 % respondentů (tj. 1232 zodpovězených dotazníků).

Odkazy na dotazníky byly zveřejněny na webových stránkách ministerstva a jejich propagace byla zajištěna i několika dalšími způsoby.

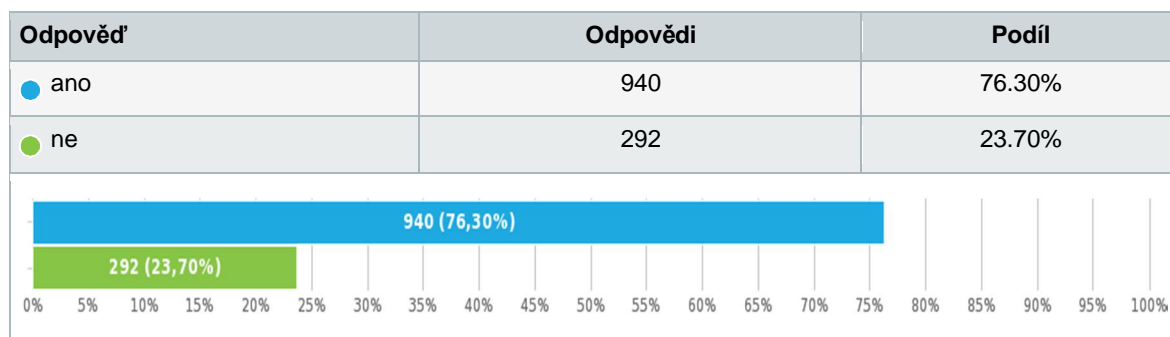
Na závěr dotazníků byla oběma skupinám položena stejná otázka, a to, zda si myslí, že je třeba zvláštním zákonem nastavit základní pravidla pro činnost realitních zprostředkovatelů, která dosud není zákonem upravena. Spotřebitelé i realitní zprostředkovatelé se vyslovili jednoznačně, že ANO (viz obr. 1 a 2).

**V současné době není realitní činnost zákonem upravena. Myslíte si, že je zapotřebí nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti zvláštním zákonem?**



Obrázek 3 – Grafické vyjádření výsledku poslední odpovědi z dotazníku pro spotřebitele

**V současné době není realitní činnost zákonem upravena. Myslíte si, že je zapotřebí nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti zvláštním zákonem?**



Obrázek 4 - Grafické vyjádření výsledku poslední odpovědi z dotazníku pro realitní zprostředkovatele

Analýza výsledků dotazníků ukázala až překvapivou shodu mezi spotřebiteli a realitními zprostředkovateli. Obě skupiny respondentů považují za potřebné nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti zvláštním zákonem, který by se věcně měl zaměřit především na odbornost realitních zprostředkovatelů, nastavení bezpečnějších pravidel pro úschovu finančních prostředků klientů a garance v podobě zákonného pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu. Lze konstatovat, že obě skupiny kladou především důraz na nastavení pravidel z hlediska ochrany spotřebitele. Ministerstvo pro místní rozvoj i díky této dotazníkové akci získalo potřebnou zpětnou vazbu od široké veřejnosti, která potvrdila, že věcné řešení v rámci připravovaného věcného záměru zákona je cíleno právě tam, kde jsou vnímány ty nejzásadnější problémy v oblasti realitního zprostředkování. Podrobné informace k výsledkům obou dotazníků je možné nalézt na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj v sekci Veřejné dražby a realitní činnost nebo přímo na následujícím odkazu: <http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Verejne-drazby-a-realitni-cinnost/Realitni-zakon/Zverejneni-vysledku-dotaznikove-akce>



## **8. Kontakty na zpracovatele RIA**

### **Ministerstvo pro místní rozvoj**

Odbor veřejných dražeb a realitní činnosti

telefon na sekretariát odboru: +420 224 864 603

Osoba, která zpracovávala závěrečnou zprávu RIA:

### **Ing. Petr Uhlíř, DiS.**

telefon: +420 224 864 012

e-mail: petr.uhlik@mmr.cz

## B. ZPŮSOB PROMÍTNUTÍ NAVRHOVANÉHO VĚCNÉHO ŘEŠENÍ DO PRÁVNÍHO ŘÁDU

Z provedené analýzy hodnocení dopadů regulace je zřejmé, že současnou situaci v oblasti realitního zprostředkování nelze řešit jiným způsobem než vypracováním zcela nové právní úpravy. Tato možnost řešení je zároveň podporována odbornou i laickou veřejností.

Vzhledem k existenci hned několika možných variant řešení, kterými lze dosáhnout požadovaných cílů, je věcný záměr i v části týkající se způsobu promítnutí navrhovaného věcného řešení do právního řádu zpracován ve dvou návrzích řešení, a to dle varianty č. 2 a č. 3 analýzy RIA.

### 1. Věcné řešení dle varianty č. 2 analýzy RIA

#### 1.1 Systematika navrhované úpravy

Předpokládané členění zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů je na část první, upravující problematiku realitního zprostředkování, část druhou, upravující kompetence Ministerstva pro místní rozvoj v zákonu č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů, a část třetí, upravující účinnost zákona.

#### Základní systematika zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů:

- **ČÁST PRVNÍ – REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ**
  - Předmět úpravy
  - Vymezení pojmů
  - Odborná a osobní způsobilost
  - Povinnosti realitního zprostředkovatele
    - Správa finančních prostředků klientů
    - Pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu
    - Další povinnosti realitního zprostředkovatele
  - Povinnosti klienta
  - Náležitosti smlouvy o zprostředkování realitních služeb
  - Evidence realitních zprostředkovatelů
  - Dohled nad provozováním činnosti realitních zprostředkovatelů
  - Správní delikty a přestupky
  - Přejícná ustanovení
- **ČÁST DRUHÁ – ZMĚNA ZÁKONA č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání)**
- **ČÁST TŘETÍ – ÚČINNOST**

#### 1.2 Předmět úpravy

Budoucí zákon upraví zejména:

- a) podmínky výkonu činnosti realitního zprostředkovatele,
- b) parametry odborné a osobní způsobilosti realitního zprostředkovatele,
- c) povinnosti realitního zprostředkovatele a klienta,

- d) náležitosti smlouvy o zprostředkování realitních služeb,
- e) výkon dohledu nad činností realitních zprostředkovatelů.

### 1.3 Vymezení pojmů

V rámci vymezení základních pojmů bude zejména definován pojem „realitní zprostředkování“. Tento pojem je nyní značně neurčitý a spotřebitelé si většinou nedokáží představit, co se pod ním skrývá. V praxi způsobuje chybějící definice řadu problémů, kdy zúčastněným stranám není zcela jasné, jaký rozsah služeb realitní zprostředkování vlastně obsahuje.

Realitním zprostředkováním se obecně rozumí odborná činnost spočívající zejména v:

- ✓ zajištění podkladů souvisejících s nemovitou věcí a potřebných k realizaci transakce (od klienta, z katastru nemovitostí, ze stavebního úřadu, společenství vlastníků, bytového družstva, příslušného územně samosprávného celku, ...),
- ✓ vstupní prohlídce nemovité věci (ověření informací uvedených v dokumentaci k nemovité věci – způsob využití, soulad stávajícího stavu s údaji v katastru nemovitostí nebo poskytnutými od klienta, výměry, ...),
- ✓ posouzení tržní hodnoty nemovité věci a doporučení nabídkové ceny,
- ✓ přípravě nabídkové dokumentace,
- ✓ nabídce nemovité věci, případně uveřejnění poptávky (inzerce na webových serverech, tištěná inzerce),
- ✓ organizaci a zajištění prohlídek nemovité věci pro zájemce,
- ✓ průběžném informování klienta o vývoji nabídky/poptávky,
- ✓ zajištění blokace (rezervace) nemovité věci pro zájemce,
- ✓ přípravě podkladů pro kupní, nájemní nebo jinou obdobnou smlouvu,
- ✓ zajištění přípravy kupní, nájemní nebo jiné obdobné smlouvy osobou oprávněnou k takovému úkonu,
- ✓ zajištění úschovy kupní ceny, nájmu či obdobných peněžních prostředků (u realitního zprostředkovatele, notáře, advokáta či v bankovní úschově) a jejím vypořádání,
- ✓ zajištění podání smluv na katastrální úřad, bytové družstvo,
- ✓ obdobných činnostech, které závisí na konkrétním předmětu realitního zprostředkování (nájem, koupě, pacht).

V rámci nové právní úpravy se uvažuje, že za realitní zprostředkování se bude považovat taková činnost, která bude naplňovat znaky alespoň dvou z těchto uvedených činností.

#### a) Realitní zprostředkování

Realitní zprostředkování je dle aktuální právní úpravy součástí oboru činnosti živnosti volné: „*Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí*“, jejíž současná definice je upravena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, a rozumí se jí:

*„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. ...“*

Realitní zprostředkování by dle tohoto věcného řešení nadále zůstalo součástí volné živnosti v oboru činnosti „*Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí*“ s tím, že zákon o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů by jednoznačně vymezil, co se realitním zprostředkováním rozumí a na koho se tedy povinnost splnit zákonem stanovené podmínky vztahuje. Na ostatní činnosti, které pod realitní zprostředkování nespádají, ale jsou součástí obsahové náplně oboru činnosti „*Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí*“ v citovaném nařízení vlády, by se zákonem

nově definované podmínky nevztahovaly – jedná se konkrétně o *nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje; prodej nemovitostí; správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby*.

Z hlediska případné úpravy stávající definice lze uvažovat spíše o jejím případném zpřesnění, a to vzhledem k tomu, že zcela nepostihuje veškeré varianty převodů nemovitých věcí, které v současné době přicházejí v úvahu především s ohledem na novou definici nemovité věci v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (např. pacht, práva stavby, převody družstevních podílů, apod.). Definici obsahové náplně živnosti vyplývající z uvedeného nařízení vlády je však nutné chápat spíše jako základní obsahový rámec její náplně a nikoliv jako taxativní vymezení naprosto všech činností, které mohou přicházet v úvahu. Z tohoto důvodu není nezbytně nutné stávající definici obsahové náplně v uvedeném nařízení vlády měnit.

Definice realitního zprostředkování není v žádném platném právním předpisu blíže specifikována a pro účely návrhu zákona je počítáno s jejím vymezením.

Je uvažováno s následujícím rozsahem definice:

**Realitním zprostředkováním se rozumí činnost (případně poskytování odborných služeb) spočívající v:**

- a) vyhledávání zájemců o koupi, prodej, nájem či jiné užívání nemovitých věcí a jednání s nimi,
- b) zajištění marketingu a inzerce nabídky či poptávky nemovitých věcí,
- c) organizaci prohlídek a prezentaci předmětu zprostředkování,
- d) obstarání dokumentů souvisejících s předmětem zprostředkování, zejména nabývací tituly, listy vlastnictví, katastrální mapy, stavební dokumentace, průkaz energetické náročnosti budovy (dle dohody s klientem),
- e) zajištění přípravy a vyhotovení smluvních dokumentů osobou k tomu oprávněnou.
- f) zajištění úschovy finančních prostředků účastníků realitní transakce za podmínek stanovených zákonem,
- g) vyhledávání vhodných typů nemovitých věcí, v případě jednání-li se o poptávku.

#### **b) Realitní zprostředkovatel**

Realitním zprostředkovatelem se rozumí:

- právnická nebo fyzická osoba, která poskytuje realitní zprostředkování.

Realitní zprostředkování může za podmínek stanovených zákonem poskytovat na území České republiky realitní zprostředkovatel na základě vlastní podnikatelské činnosti nebo v rámci pracovního poměru.

Realitní kancelář je právnická nebo podnikající fyzická osoba sdružující realitní zprostředkovatele, kteří ve vztazích s klienty jednájí jejím jménem, a která poskytuje za úplatu realitní zprostředkování.

## **1.4 Odborná a osobní způsobilost**

Z hlediska současné právní úpravy realitní činnosti v živnostenském zákoně počítá toto řešení s ponecháním současného stavu, kdy je tato činnost zařazena jako živnost volná a pro získání živnostenského oprávnění je zapotřebí doložit pouze splnění všeobecných podmínek dle živnostenského zákona (§ 6 odst. 1), což neomezuje možnost nastavení dalších specifických požadavků ve zvláštním právním předpisu, které budou vyžadovány při vlastním výkonu činnosti (tj. požadavků stanovených pro její faktický výkon, nikoliv pro ohlášení živnosti).

Podmínky pro samotné ohlášení živnosti se v rámci tohoto řešení tedy nemění.

Tento způsob řešení počítá s implementací požadavku na odbornou způsobilost přímo do zákona, přičemž odbornou způsobilostí se rozumí zejména uznání kvalifikace, která je v současné době vedena v Národní soustavě povolání pod názvem „Obchodník s realitami“, na základě zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů, případně zákona 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). Bližší informace k systému uznávání profesních kvalifikací jsou uvedeny v části 2.2.5.

Pro doložení odborné způsobilosti počítá předkladatel zákona s dostatečně dlouhým přechodným obdobím (min. 1 rok) od účinnosti zákona tak, aby každý potenciální realitní zprostředkovatel měl možnost tuto profesní kvalifikaci získat, a to také s ohledem na poměr autorizovaných osob vůči počtu těchto realitních zprostředkovatelů. Profesní kvalifikace „Obchodník s realitami“ by měla vzniknout v průběhu roku 2015.

Pro realitní zprostředkovatele působící déle na trhu bude možné nahradit požadavek na složení odborné zkoušky z profesní kvalifikace 3 roky praxe v této činnosti (pracovní smlouva, případně živnostenské oprávnění společně s opisem daňového přiznání a doložení bližších informací o konkrétně realizovaných obchodech). Tato možnost bude upravena v zákoně o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů.

Realitní zprostředkovatel s domovským členským státem (členský stát Evropské unie) jiným, než je Česká republika, může na území České republiky provozovat činnost realitního zprostředkování v rozsahu, v jakém je tuto činnost oprávněn provozovat v domovském členském státě. Realitní zprostředkovatel může činnost realitního zprostředkování provozovat na území České republiky na základě práva zřizovat pobočky nebo na základě svobody dočasně poskytovat služby.

Tato varianta by nepředstavovala regulační prvek pro samotný vstup do podnikání. Požadavek na odbornost by plošně dopadl na všechny aktivně působící realitní zprostředkovatele bez ohledu na formu, jakou tuto činnost vykonávají (zaměstnanec, živnostník, statutární zástupce) a netýkal by se tak pouze „nositelů podnikání“ z hlediska živnostenského zákona.

Realitní zprostředkovatel (podnikatel podle živnostenského zákona – fyzická osoba nebo právnická osoba) a jeho zaměstnanci vykonávající činnost realitního zprostředkování musí kromě odborné způsobilosti splňovat podmínku bezúhonnosti stanovenou směrnicí Evropského parlamentu a rady o předcházení zneužití finančního systému k praní peněz a financování terorismu (interinstitucionální spis č. 2013/0025 (COD) – tzv. „4 AML směrnice“). K tomu je blíže uvedeno v závěru bodu 4. části B. Způsob promítnutí navrhovaného věcného řešení do právního řádu.

## **1.5 Povinnosti realitního zprostředkovatele**

### **1.5.1 Správa finančních prostředků klientů**

Zákonná úprava nastaví parametry pro nakládání s finančními prostředky klientů, a to především s ohledem na možný postih těchto prostředků v rámci insolvence či exekuce realitního zprostředkovatele, a zároveň posílí ochranu před cílenou zpronevěrou těchto prostředků.

Nová právní úprava výkonu realitního zprostředkování stanoví povinnost vést na odděleném bankovním účtu ty peněžní prostředky, které nejsou příjmem realitního zprostředkovatele (např. kupní cena, rezervační poplatek apod.), a jsou účelově vázané do doby ukončení činností dle zprostředkovatelské nebo jiné obdobné smlouvy.

Veškeré prostředky klientů vedené na tomto odděleném účtu musí být podloženy odpovídajícími smluvními dokumenty (zprostředkovatelské, rezervační či kupní smlouvy).

Návrh řešení dále počítá s povinným využitím některého z úschovných účtů u notáře, advokáta nebo banky, a to od určitého limitu realizované transakce. Limit může být definován např. částkou 270 000 Kč, která je stanovena zákonem č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. Veškeré transakce nad tuto hranici by měl realitní zprostředkovatel za povinnost realizovat za pomoci některého z výše uvedených úschovných účtů.

Pro částky do 270 000 Kč by mohl být využíván zvláštní účet, na kterém budou uloženy finanční prostředky klientů a který bude zároveň oddělený od běžných provozních účtů realitního zprostředkovatele. Pravidla pro jeho správu budou nastavena přímo v zákoně. Realitní zprostředkovatel sice bude mít k takovému účtu plná dispoziční práva, ale bude povinen vést podrobnou evidenci o pohybech na tomto účtu z důvodu kontroly a prokázání, zda nedošlo k neoprávněné manipulaci s uloženými finančními prostředky.

Obdobná úprava je aplikována například u pojišťovacích zprostředkovatelů podle zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí).

Toto řešení představuje výrazné zvýšení ochrany před zpronevěrou finančních prostředků klientů. U nižších částek do stanoveného limitu bude sice stále existovat určitá míra rizika, která však bude snížena možností kontroly dodržování stanovených podmínek (oddělený účet a prokazatelná dokumentace k jednotlivým případům). U částek nad limit je pak možnost zpronevěry prostředků ze strany realitního zprostředkovatele téměř vyloučena (nemá dispoziční právo).

Nastavení bezpečnostních pravidel pro finanční prostředky složené klienty je jedním z hlavních cílů navrhovaného zákona. Obě skupiny subjektů, jak spotřebitelé, tak i samotní realitní zprostředkovatelé na základě provedeného dotazníkového šetření uvedli, že nastavení těchto pravidel považují za velmi důležité (viz část 7).

Navrhovaná zákonná úprava bude v této záležitosti do značné míry inspirována obdobnou úpravou oddělených účtů dle zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí.

V případě, bude-li realitní zprostředkovatel zmocněn klientem přijímat finanční prostředky, které nejsou příjmem realitního zprostředkovatele, je povinen používat pro převody těchto finančních prostředků výhradně zvlášť k tomu zřízené a od vlastního hospodaření oddělené bankovní účty.

Realitní zprostředkovatel musí být kdykoliv schopen předložit doklady prokazující původ všech finančních prostředků, které má v držení.

Realitní zprostředkovatel musí zabezpečit, aby složené finanční prostředky, které přijal, a úroky z nich, byly vynaložené pouze v souladu s dohodnutými podmínkami realitní transakce.

▪ **Vazba na zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Peněžní prostředky složené klienty na zvláštním odděleném účtu nemohou být majetkem, který by měl být zahrnut do majetkové podstaty, protože jsou do doby ukončení činností dle zprostředkovatelské či jiné obdobné smlouvy stále ve vlastnictví osoby, která je složila, a následně budou vlastnictvím osoby, která je druhou smluvní stranou realitního obchodu, případně dojde k započtení části složené částky na provizi realitního zprostředkovatele.

Majetková podstata je označení majetku, jenž v průběhu insolvenčního řízení slouží k uspokojování pohledávek věřitelů.

Rozsah majetkové podstaty je dotčen možností zahrnout ve prospěch majetkové podstaty majetek jiných osob než dlužníka. Pro účely insolvenčního zákona se nepočítá s tím, že do majetkové podstaty bude zahrnován majetek z titulu existence zajištění pohledávek věřitelů vůči dlužníkovi

majetkem třetích osob. Majetková podstata tedy obsahuje toliko majetek, jenž je majetkem dlužníka.

Z majetkové podstaty je vyloučen majetek, který nemůže být součástí majetkové podstaty. Jde o majetek, jenž nelze postihnout výkonem rozhodnutí či exekucí. Zejména jde (avšak nikoliv výhradně) o věci, které dlužník nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny, nebo k plnění svých pracovních úkolů, jakož i jiných věcí, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly dle § 322 o. s. ř.

Do majetkové podstaty nepatří též majetek, se kterým lze podle zvláštního právního předpisu naložit pouze způsobem, k němuž byl určen, zejména účelové dotace a návratné výpomoci ze státního rozpočtu, z Národního fondu, z rozpočtu územního samosprávného celku nebo státního fondu, finanční rezervy vytvářené podle zvláštních právních předpisů, majetek České národní banky, který byl na základě zvláštních dohod svěřen do správy jiné osobě, zboží propuštěné celním úřadem k dočasnému použití a majetek státu v rozsahu stanoveném zvláštním právním předpisem. Jedná se o tzv. účelový vázaný majetek.

Insolvenční zákon v ustanovení § 208 určuje podmínky soupisu majetku do majetkové podstaty, kdy stanoví výjimky ve vztahu k majetku, jenž je nezpůsobilý k soupisu svojí právní charakteristikou. Pokud by takovýto majetek byl přesto sepsán, například z důvodu nevědomosti insolvenčního správce o právním statutu tohoto majetku, je dána povinnost tento majetek z majetkové podstaty vyjmout, neboť jde o majetek, který do soupisu majetkové podstaty neměl být pojat. V případě pochybnosti může být samozřejmě o takto sepsaném majetku veden incidenční spor, jímž se oprávněná osoba může s odkazem na toto ustanovení domáhat jeho vyloučení z majetkové podstaty žalobou podanou u insolvenčního soudu.

Z hlediska vyšší jistoty a bezpečnosti klientů realitních spotřebitelů bude přímo v zákoně o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů explicitně uvedeno, že prostředky v držení realitního zprostředkovatele, které jsou do ukončení realitní transakce ve vlastnictví jiných osob, nespádají do majetkové podstaty podle insolvenčního zákona. Bude se jednat o obdobnou úpravu, která je např. v § 28 odst. 2 zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí) nebo § 132 odst. 1 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

▪ **Vazba na zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů**

Občanský soudní řád upravuje postup při výkonu rozhodnutí, který je jako obecný uplatňován i v dalších exekučních řízeních vedených např. podle exekučního řádu nebo daňového řádu.

Při návrhu nové právní úpravy výkonu realitního zprostředkování je třeba stanovit povinnost vést na odděleném bankovním účtu peněžní prostředky klientů, které jsou v držení realitního zprostředkovatele. Tyto peněžní prostředky nemohou být majetkem, který by měl být postižitelný exekucí, protože v případě exekuce vedené na majetek realitní společnosti jsou do doby ukončení činnosti dle zprostředkovatelské či jiné obdobné smlouvy stále ve vlastnictví osoby, která je složila, a následně budou vlastnictvím osoby, která realitních služeb využila.

Platná právní úprava obsahuje výjimky z pravidla, že výkon rozhodnutí může být veden jen ohledně účtu, jehož majitelem je povinný, a to ke všem prostředkům, které byly na účet vloženy až do výše vymáhané pohledávky s příslušenstvím, a není proto rozhodné, z jakého právního titulu byly prostředky na účet vloženy a komu před vložení patřily.

Výjimky upravuje ustanovení § 310 o. s. ř., podle kterého předpisy vylučující nebo omezující použití pohledávek z účtu u peněžního ústavu k jinému než stanovenému účelu nejsou dotčeny ustanoveními o přikázání pohledávky z účtu u peněžního ústavu.

Judikatura R 13/1998 - ve smyslu ustanovení § 310 o. s. ř. **nejsou soudním výkonem rozhodnutí přikázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu postiženy finanční prostředky uložené**

**na účet peněžního ústavu (banky), o nichž právní předpisy stanoví, že mohou být použity jen k určitému účelu** (např. dotace ze státního rozpočtu), ledaže by byla vymáhána pohledávka, k jejíž úhradě mají být (v souladu se svým účelovým určením) použity.

Prostředky, u kterých je vyloučeno nebo omezeno jejich použití k jinému než stanovenému účelu, jsou např. dotace či finanční pomoc poskytovaná ze státního či územních rozpočtů (zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla) a zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů), prostředky rezervního fondu uložené na vázaném účtu dle § 37a odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, prostředky na účtu mezibankovního platebního styku dle § 20b odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, **peněžní prostředky uložené na zvláštním vázaném účtu** a státní dluhopisy vedené na samostatném účtu dle § 10a odst. 6 zák. č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

Zákon o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů v této souvislosti vymezí prostředky klientů složené na odděleném účtu realitního zprostředkovatele jako prostředky, které mohou být použity jen k určenému účelu.

## 1.5.2 Pojištění odpovědnosti za škodu

Obdobně, jako je tomu např. u pojišťovacích agentů a makléřů, dražebníků, architektů nebo daňových poradců, bude zavedena povinnost uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele.

V případě realitní kanceláře, jejíž zaměstnanci jsou v pracovním poměru, se škody způsobené zaměstnanci řeší zpravidla v rámci pojištění společnosti – jednotliví zaměstnanci nemusí individuálně uzavírat pojistné smlouvy odpovědnosti za způsobenou škodu. Pokud zaměstnanci v tomto případě způsobí škodu, může vůči nim zaměstnavatel uplatňovat náhradu, avšak ve většině případů maximálně do výše 4,5 násobku průměrného měsíčního výdělku.

Jiná situace je v případě, kdy s realitní kanceláří spolupracují externí subjekty (obvykle osoby samostatně výdělečně činné - OSVČ). **Pojistka firmy se zpravidla týká jen jejich zaměstnanců, nikoli externích partnerů.** Ti nesou odpovědnost za škody v důsledku svého podnikání sami a je v jejich zájmu (i v zájmu jejich klientů) mít pojištění uzavřené. Škody, které mohou v důsledku této činnosti vzniknout, mohou být značné a řadu OSVČ by mohla případná náhrada škody finančně zlikvidovat.

Řada realitních zprostředkovatelů má již v současné době pojištění odpovědnosti za škodu sjednané. Pojišťovací společnosti v této souvislosti nabízejí pojistné produkty přizpůsobené potřebám realitního zprostředkovatele.

Pojištění odpovědnosti za škodu zpravidla pokrývá veškeré činnosti, které souvisí s výkonem dané činnosti. I z tohoto hlediska je důležitá samotná definice realitního zprostředkování zákonem.

Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu realitního zprostředkování pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem této činnosti, s limitem pojistného plnění nejméně ve výši odpovídající hodnotě 3 000 000 Kč na každou pojistnou událost.

Realitní zprostředkovatel odpovídá za škodu způsobenou v souvislosti s výkonem své činnosti. Této odpovědnosti se zproští, jestliže prokáže, že vzniku škody nemohlo být zabráněno ani při vynaložení veškerého úsilí, které na něm lze požadovat.

Pojistná smlouva o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem činnosti realitního zprostředkovatele musí být sjednána tak, aby

- a) se pojištění vztahovalo i na odpovědnost osob jednajících jménem realitního zprostředkovatele,
- b) z pojištění nebyly vyloučeny škody způsobené jednáním z nedbalosti, omylu nebo opomenutí,
- c) pojištění zahrnovalo i náhradu za ztrátu na majetku a za ztrátu dokladů klienta.



### 1.5.3 Další povinnosti realitního zprostředkovatele

Osoba poskytující realitní zprostředkování je povinna svou činnost vykonávat s odbornou péčí, chránit zájmy klienta, zejména nesmí uvádět nepravdivé, nedoložené, neúplné, nepřesné, nejasné nebo dvojsmyslné údaje a informace anebo zamlčet údaje o předmětu zprostředkování.

Realitní zprostředkovatel je povinen informovat všechny zúčastněné strany realitního obchodu o všech dostupných a relevantních informacích, které mohou ovlivnit jejich rozhodování. Informace poskytnuté klientem, které jsou dostupné z veřejně přístupných registrů (např. evidence katastru nemovitostí, obchodní rejstřík), je realitní zprostředkovatel povinen z těchto registrů ověřit.

Realitní zprostředkovatel je povinen klienta průběžně informovat o aktivitách, které v souvislosti se svým mandátem (a v rámci sjednaného rozsahu plnění) vykonal, a to minimálně jedenkrát za měsíc.

V případě, kdy realitní zprostředkovatel uzavře smlouvu o zprostředkování s prodávajícím/pronajímatelem i s kupujícím/nájemcem a obě tyto strany budou účastníky stejné realitní transakce, musí je o této skutečnosti prokazatelně informovat.

Realitní zprostředkovatel se musí vyhýbat střetu zájmů a případný osobní zájem musí klientovi bez zbytečného odkladu písemně oznámit. Za osobní zájem se považuje zejména případ, kdy sám realitní zprostředkovatel je kupujícím/nájemcem, resp. prodávajícím/pronajímatelem předmětu zprostředkování, případně je touto osobou právnická osoba, se kterou má společný ekonomický zájem anebo se jedná o osobu blízkou.

Realitní zprostředkovatel je povinen si ověřit, které osoby jsou oprávněny nakládat s nemovitou věcí a do jaké míry je nemovitá věc zatížena zástavními právy, věcnými břemeny a jinými právy.

V případě, kdy klient realitnímu zprostředkovateli svěří dokumenty související s nemovitou věcí, klíče, případně další věci nezbytné pro realizaci realitní transakce a organizaci prohlídek, je realitní zprostředkovatel povinen si počínat takovým způsobem a s takovou odbornou péčí, aby byla zachována nejen bezpečnost těchto svěřených věcí, ale i samotné nemovité věci.

## 1.6 Povinnosti klienta

Klient poskytne realitnímu zprostředkovateli přiměřenou součinnost nezbytnou pro řádnou realizaci transakce. Zároveň realitního zprostředkovatele informuje o všech okolnostech, které jsou pro realitní transakci podstatné a jsou mu nebo by mu měly být známy.

Klient umožní realitnímu zprostředkovateli organizaci prohlídek předmětu zprostředkování. Způsob, jakým budou prohlídky organizovány, bude ujednáno ve smlouvě o zprostředkování realitních služeb.

Klient je povinen, v případě řádného splnění předmětu zprostředkovatelské smlouvy, uhradit realitnímu zprostředkovateli sjednanou odměnu.

## 1.7 Náležitosti smlouvy o zprostředkování realitních služeb

Zprostředkování realitního obchodu probíhá na základě „smlouvy o zprostředkování realitních služeb“, která je speciálním druhem zprostředkovatelské smlouvy. Její minimální náležitosti budou stanoveny zákonem.

Smlouva o zprostředkování realitních služeb obsahuje zejména tyto údaje:

- identifikaci smluvních stran,
- předmět smlouvy a rozsah sjednaných služeb,
- popis nemovité věci,

- výši provize, případně způsob jejího výpočtu; specifikaci, kdy je provize splatná (případně odkladné podmínky); vyčíslení nákladů a poplatků, které souvisí s realitním obchodem včetně identifikace osoby plátce,
- zda jde o smlouvu o výhradním zastoupení (tzv. exkluzivní smlouva), pokud ano, tak podmínky této exkluzivní smlouvy,
- datum uzavření smlouvy, platnost, účinnost a podmínky jejího ukončení.

V řadě evropských zemí je obvyklé, že platná smlouva o zprostředkování realitních služeb má ze zákona písemnou formu. Obdobná úprava v našem právním řádu by však zcela nekorespondovala s pojetím nové úpravy občanského práva, která předepisuje tuto formu pouze v odůvodněných případech (dle § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, není obligatorní náležitostí pro uzavření zprostředkovatelské smlouvy její písemná forma). V rámci možnosti výkonu kontroly náležitostí uzavřených smluv orgány dohledu a také z pohledu ochrany práv spotřebitelů se však pro případ ústně uzavřených smluv o zprostředkování realitních služeb vyžaduje písemná forma potvrzení o jejich uzavření, a to i pomocí prostředků komunikace na dálku. Povinnou náležitostí tohoto potvrzení je výpis ujednaného rozsahu poskytovaných služeb.

Pokud si smluvní strany ve smlouvě o zprostředkování realitních služeb neujednají, jaké služby budou klientovi v rámci provize poskytnuty nebo nebude-li rozsah poskytovaných služeb vypsán v potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování realitních služeb, má se za to, že byl sjednán zákonem stanovený rozsah služeb vyplývající z definice realitního zprostředkování.

V případě, kdy si ve smlouvě o zprostředkování realitních služeb smluvní strany nedohodnou okamžik splatnosti zprostředkovatelské provize, má se za to, že je provize splatná až okamžikem uzavření zprostředkovávané smlouvy.

## 1.8 Evidence realitních zprostředkovatelů

Spotřebitelé mají v současné době možnost si z veřejně dostupného Registru živnostenského podnikání ověřit, jestli subjekt, který jim nabízí své služby, má příslušné živnostenské oprávnění pro tuto činnost. Avšak to, zda dotčený subjekt splňuje odborné podmínky, které na něj budou nově zákonem kladeny, se již z tohoto registru nedozví. Proto je nutné vytvořit zcela novou evidenci realitních zprostředkovatelů, která by obsahovala základní informace o realitních zprostředkovatelích splňujících zákonem stanovené podmínky pro faktický výkon činnosti, zejména podmínku platného pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele.

Evidence bude veřejně přístupná z webu Ministerstva pro místní rozvoj, případně lze využít portál Centrální adresy, kde je již vedena obdobná evidence v podobě seznamu dražebníků. Každý bude mít právo do ní nahlížet a pořizovat si z ní výpisy, opisy a kopie.

Ministerstvo pro místní rozvoj zapíše do evidence fyzickou nebo právnickou osobu, která splní podmínky stanovené zákonem pro výkon činnosti.

Do evidence se budou zapisovat zejména následující údaje včetně jejich změn:

- a) identifikační údaje fyzické osoby,
- b) identifikační údaje právnické osoby,
- c) datum zápisu do evidence a datum zahájení činnosti,
- d) pozastavení nebo přerušování činnosti,
- e) datum zániku zápisu do evidence,
- f) název pojišťovny, u které má realitní zprostředkovatel sjednané pojištění odpovědnosti za škodu.

U realitních zprostředkovatelů s domovským členským státem jiným, než je Česká republika, lze využít i nově zaváděných profesních průkazů a již existující evidence dočasných poskytovatelů služeb podle zákona č. 18/2004 Sb.

Aktualizace evidence bude probíhat nejméně jednou za týden.

O zápisu realitního zprostředkovatele rozhoduje Ministerstvo pro místní rozvoj na základě písemné žádosti (možnost elektronické formy podání).

Před provedením zápisu do evidence Ministerstvo pro místní rozvoj zjišťuje, zda jsou splněny podmínky stanovené zákonem pro zápis žadatele, pokud jsou splněny, žádosti vyhoví. O zápisu do evidence vydá Ministerstvo pro místní rozvoj evidované osobě potvrzení.

V případě nesplnění některých podmínek stanovených zákonem pro zápis žadatele do evidence nebo nedoplní-li žadatel podanou žádost ve stanovené lhůtě, Ministerstvo pro místní rozvoj žádost zamítne.

Změnu údajů zapisovaných do evidence je realitní zprostředkovatel povinen bez zbytečného odkladu oznámit Ministerstvu pro místní rozvoj, jakmile se o této změně dozví. Pro aktualizaci údajů v evidenci, které jsou uveřejněny také v Registru živnostenského podnikání, lze využít dálkové výměny dat (formou pravidelných denních dávek) mezi Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem pro místní rozvoj (tento systém již funguje např. u dražebníků). Evidence může být také přímo napojena na systém základních registrů.

## **1.9 Dohled nad činností realitních zprostředkovatelů**

Dohled nad dodržováním podmínek stanovených tímto zákonem vykonává zejména Ministerstvo průmyslu a obchodu, resp. příslušné živnostenské úřady, a dále Ministerstvo pro místní rozvoj.

Dohled nad dodržováním podmínek stanovených zákonem spočívá zejména v kontrole následujících oblastí:

- odborná a osobní způsobilost, zda činnost vykonávají osoby k tomu oprávněné,
- pojištění odpovědnosti za škodu, zda je řádně sjednáno a pojistná smlouva je účinná,
- plnění informačních povinností vyplývajících ze zákona,
- náležitosti smluv o zprostředkování realitních služeb,
- existence oddělených účtů realitních zprostředkovatelů,
- řádně ohlášená činnost v evidenci realitních zprostředkovatelů.

Kontrola výše uvedených činností, které budou v gesci příslušných živnostenských úřadů, může probíhat v úzké součinnosti s pracovníky Ministerstva pro místní rozvoj, kteří s ohledem na své dosavadní zkušenosti z realitního trhu mohou s kontrolou nově nastavených podmínek pomoci.

Ministerstvo pro místní rozvoj dále (jakožto autorizující orgán) dohlíží na autorizované osoby provádějící zkoušky v rámci systému profesních kvalifikací (kvalifikace Obchodník s realitami). Kompetence bude vymezena novelou zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání).

Kontrola bude procesně probíhat dle zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), na základě pověření ke kontrole.

## **1.10 Správní delikty a přestupky**

Zákon vymezí jednotlivé přestupky fyzických osob a správní delikty právnických osob včetně odpovídajících sankcí. Jejich přesná specifikace bude zpracována až v rámci tvorby paragrafového znění zákona.

Správní delikty projednává příslušný živnostenský úřad, případně variantně Ministerstvo pro místní rozvoj.

Přestupky a správní delikty se budou týkat zejména následujících oblastí:

- neoprávněný výkon činnosti,
- nesjednání povinného pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu,
- porušení povinností při správě finančních prostředků třetích osob,
- porušení informačních povinností.

Za porušení povinností stanovených zákonem budou blíže upřesněny odpovídající finanční postihy.

V případě, že budou porušena některá konkrétní ustanovení zákona (v zákoně přesně specifikována), která budou považována za závažná porušení podmínek stanovených zvláštním právním předpisem ve smyslu živnostenského zákona (§ 58 odst. 3), bude možné živnostenské oprávnění i pozastavit či zrušit.

Cit. § 58 odst. 3, zákona č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona:

**„Živnostenský úřad může živnostenské oprávnění zrušit nebo v odpovídajícím rozsahu provozování živnosti pozastavit, jestliže podnikatel závažným způsobem porušil nebo porušuje podmínky stanovené rozhodnutím o udělení koncese, tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy. ....“**

## 1.11 Přejídná ustanovení

U současných realitních zprostředkovatelů bude povinnost prokázání odborné způsobilosti účinná po 24 měsících od účinnosti samotného zákona. Během této doby budou realitní zprostředkovatelé, kteří nesplňují podmínky odborné způsobilosti, povinni si tuto odbornost doplnit.

Ověření odbornosti např. prostřednictvím systému profesní kvalifikace by mělo být možné již s dostatečným předstihem. Profesní kvalifikace by měla být schválena v roce 2015, přičemž uvažovaná účinnost zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů je předpokládána až v roce 2017.

Osoba, která přede dnem nabytí účinnosti zákona provozovala činnost realitního zprostředkovatele podle dosavadních právních předpisů a hodlá provozovat realitní zprostředkování, je povinna do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona podat žádost o zápis do evidence realitních zprostředkovatelů a doložit nezbytné doklady (především prokázání odborné a osobní způsobilosti; sjednané pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu).

Právní jednání učiněné přede dnem nabytí účinnosti zákona se budou řídit dosavadními právními předpisy, i když jejich účinky nastanou až po dni nabytí účinnosti zákona.

## 1.12 Změna zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů

V souvislosti s novou kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj, jakožto autorizujícího orgánu pro profesní kvalifikaci Obchodník s realitami, bude nutné provést novelu zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), a to doplnění následujícího textu do přílohy zákona - Příslušnost ústředních správních úřadů k autorizaci pro povolání:

ústřední správní úřad	příslušnost k autorizaci pro povolání v oblasti
Ministerstvo pro místní rozvoj	domovního a bytového fondu, územního plánování a stavebního řádu, <b>realitního zprostředkování</b> , investiční politiky, cestovního ruchu, pohřebnictví

Tabulka 14 - Návrh úpravy přílohy zákona č. 179/2006 Sb.

### **1.13 Účinnost**

Účinnost zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů je uvažována k 1. 1. 2017, případně k 1. 7. 2017.

## 2. Věcné řešení dle varianty č. 3 analýzy RIA

### 2.1 Systematika navrhované úpravy

Předpokládané členění zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů je na část první, upravující problematiku realitního zprostředkování, část druhou, upravující zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, část třetí, upravující kompetence Ministerstva pro místní rozvoj v zákonu č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů a část čtvrtou, upravující účinnost zákona.

#### Základní systematika zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů:

- **ČÁST PRVNÍ – REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ**
  - Předmět úpravy
  - Vymezení pojmů
  - Povinnosti realitního zprostředkovatele
    - Správa finančních prostředků klientů
    - Pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu
    - Další povinnosti realitního zprostředkovatele
  - Povinnosti klienta
  - Náležitosti smlouvy o zprostředkování realitních služeb
  - Dohled nad provozováním činnosti realitních zprostředkovatelů
  - Správní delikty a přestupky
  - Přejícná ustanovení
- **ČÁST DRUHÁ – ZMĚNA ZÁKONA č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů**
- **ČÁST TŘETÍ – ZMĚNA ZÁKONA č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů**
- **ČÁST ČTVRTÁ – ÚČINNOST**

### 2.2 Předmět úpravy

Budoucí zákon upraví zejména:

- a) podmínky výkonu činnosti realitního zprostředkovatele,
- b) povinnosti realitního zprostředkovatele a klienta,
- c) náležitosti smlouvy o zprostředkování realitních služeb,
- d) výkon dohledu nad činností realitních zprostředkovatelů.

### 2.3 Vymezení pojmů

V rámci vymezení základních pojmů bude zejména definován pojem „realitní zprostředkování“. Tento pojem je značně neurčitý a spotřebitelé si většinou nedokáží představit, co se pod ním skrývá. V praxi chybné definice způsobuje řadu problémů, kdy stranám není zcela jasné, jaký rozsah služeb realitní zprostředkování vlastně obsahuje.

Realitním zprostředkováním se obecně rozumí odborná činnost spočívající zejména v:

- ✓ zajištění podkladů souvisejících s nemovitou věcí a potřebných k realizaci transakce (od klienta, z katastru nemovitostí, ze stavebního úřadu, společenství vlastníků, bytového družstva, příslušného územně samosprávného celku),
- ✓ vstupní prohlídce nemovité věci (ověření informací uvedených v dokumentaci k nemovité věci – způsob využití, soulad stávajícího stavu s údaji v katastru, výměry),
- ✓ posouzení tržní hodnoty nemovité věci a doporučení nabídkové ceny,
- ✓ přípravě nabídkové dokumentace,
- ✓ nabídce nemovité věci, případně uveřejnění poptávky (inzerce na webových serverech, tištěná inzerce),
- ✓ organizaci a zajištění prohlídek nemovité věci,
- ✓ průběžném informování klienta o vývoji nabídky/poptávky,
- ✓ zajištění blokace nemovité věci,
- ✓ přípravě podkladů pro kupní, nájemní nebo jinou obdobnou smlouvu,
- ✓ zajištění přípravy kupní, nájemní nebo jí obdobné smlouvy osobou oprávněnou k takovému úkonu,
- ✓ zajištění úschovy kupní ceny, nájmu či obdobných peněžních prostředků (u realitního zprostředkovatele, notáře, advokáta či v bankovní úschově) a jejím vypořádání,
- ✓ zajištění podání smluv na katastrální úřad, bytové družstvo,
- ✓ obdobných činnostech, které závisí na konkrétním předmětu realitního zprostředkování (nájem, koupě, pacht).

#### a) Realitní zprostředkování

Realitní zprostředkování je dle aktuální právní úpravy součástí oboru činnosti živnosti volné: „*Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí*“, jejíž současná definice je upravena v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, a rozumí se jí:

*„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. ...“.*

Výše uvedená definice realitní činnosti bude dle návrhu řešení podle této varianty upravena s ohledem na to, že dojde k vymezení činnosti realitního zprostředkování jako nové živnosti vázané. Ze současné obsahové náplně oboru činnosti „*Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí*“ bude vypuštěna část týkající se realitního zprostředkování. Zbýlá část obsahové náplně zůstane zachována a realitní činnost, správa a údržba nemovitostí tak zůstane nadále zachována v režimu živnosti volné.

Úprava obsahové náplně realitního zprostředkování by byla vymezena zcela nově v rámci živnosti vázané. Nové vymezení obsahové náplně realitního zprostředkování by navíc respektovalo současnou legislativu, zejména pak zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nově vymezil nemovité věci, kdy za nemovitou věc jsou považovány pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Definice by zároveň blíže specifikovala, že předmětem zprostředkování mohou být také např. družstevní podíly, resp. práva a povinnosti plynoucí z členství v bytovém družstvu (tzv. "družstevní byty").

V souvislosti s obsahovou náplní realitní činnosti se v rámci této varianty navrhuje provést jednak aktualizaci definice této činnosti a zároveň vytvoření zcela nové definice realitního zprostředkování jakožto živnosti vázané.

Úpravou prostřednictvím změnového nařízení vlády by došlo ke změně obsahové náplně živnosti „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ následujícím způsobem:

*„Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitostí, ~~zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor.~~*

*Správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovníká činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně.*

*Obsahem činnosti není **zprostředkování koupě, prodeje a směny nemovitých věcí, jakož i práv k nim se vztahujících včetně nájemních a jiných užívacích práv. Zprostředkování převodu práv a povinností plynoucích z členství v bytovém družstvu. Obsahem činnosti dále není** krátkodobé ubytování osob v ubytovacích zařízeních, v rodinných domech, bytových domech a stavbách pro rodinnou rekreaci, čištění exteriérů budov vodní párou, pískem a podobně, opravy a údržba nemovitostí vyžadující řemeslnou zručnost nebo zvláštní odbornou kvalifikaci (například opravy výtahů, zednické, obkladačské, pokrývačské, instalatérské, elektroinstalatérské práce, chemické čištění koberců a textilií).“*

**Zároveň bude tímto nařízením vlády nově definována činnost „Realitní zprostředkování“ v rámci vázané živnosti, a to následujícím způsobem:**

*„Zprostředkování koupě, prodeje a směny nemovitých věcí, jakož i práv k nim se vztahujících včetně nájemních a jiných užívacích práv. Zprostředkování převodu práv a povinností plynoucích z členství v bytovém družstvu.“*

Cílem právní úpravy bude stanovení pravidel pro samotné realitní zprostředkování, tzn., že na prodej a pronájem vlastních nemovitostí a nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje se ustanovení zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů nebudou vztahovat. Zákon zároveň vymezení i další oblasti, které budou mimo jeho režim (např. sjednání pronájmu v rámci služeb v cestovním ruchu).

Definice realitního zprostředkování není v žádném platném právním předpisu blíže specifikována a pro účely návrhu zákona je počítáno s jejím vymezením.

Je uvažováno s následujícím rozsahem definice:

**Realitním zprostředkováním se rozumí činnost (případně poskytování odborných služeb) spočívající v:**

- a) vyhledávání zájemců o koupi, prodej, nájem či jiné užívání nemovitých věcí a jednání s nimi,
- b) zajištění marketingu a inzerce nabídky či poptávky nemovitých věcí,
- c) organizaci prohlídek a prezentaci předmětu zprostředkování,
- d) obstarání dokumentů souvisejících s předmětem zprostředkování, zejména nabývací tituly, listy vlastnictví, katastrální mapy, stavební dokumentace, průkaz energetické náročnosti budovy (dle dohody s klientem),
- e) zajištění přípravy a vyhotovení smluvních dokumentů osobou k tomu oprávněnou.
- f) zajištění úschovy finančních prostředků účastníků realitní transakce za podmínek stanovených zákonem,
- g) vyhledávání vhodných typů nemovitých věcí, v případě jedná-li se o poptávku.



## **b) Realitní zprostředkovatel**

Realitním zprostředkovatelem se rozumí:

- právnická nebo fyzická osoba, která poskytuje realitní zprostředkování.

Realitní zprostředkování může za podmínek stanovených zákonem poskytovat na území České republiky realitní zprostředkovatel na základě vlastní podnikatelské činnosti nebo v rámci pracovního poměru.

Realitní kancelář je právnická nebo podnikající fyzická osoba sdružující realitní zprostředkovatele, kteří ve vztazích s klienty jednájí jejím jménem, a která poskytuje za úplatu realitní zprostředkování.

## **2.4 Povinnosti realitního zprostředkovatele**

### **2.4.1 Správa finančních prostředků klientů**

Zákonná úprava nastaví parametry pro nakládání s finančními prostředky klientů, a to především s ohledem na možný postih těchto prostředků v rámci insolvence či exekuce, a zároveň posílí ochranu před cílenou zpronevěrou těchto prostředků.

Nová právní úprava výkonu realitního zprostředkování stanoví povinnost vést na odděleném bankovním účtu ty peněžní prostředky, které nejsou příjmem realitního zprostředkovatele (např. kupní cena, rezervační poplatek apod.), a jsou účelově vázané do doby ukončení činností dle zprostředkovatelské nebo jiné obdobné smlouvy.

Veškeré prostředky klientů lokalizované na tomto odděleném účtu musí být podloženy odpovídajícími smluvními dokumenty (zprostředkovatelské, rezervační či kupní smlouvy).

Návrh řešení dále počítá s povinným využitím některého z úschovných účtů u notáře, advokáta nebo banky, a to od určitého limitu realizované transakce. Limit může být definován např. částkou 270 000 Kč, která je stanovena zákonem č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. Veškeré transakce nad tuto hranici by měl realitní zprostředkovatel za povinnost realizovat za pomoci některého z výše uvedených úschovných účtů.

Pro částky do 270 000 Kč by mohl být využíván zvláštní účet, na kterém budou uloženy finanční prostředky klientů a který bude zároveň oddělený od běžných provozních účtů realitního zprostředkovatele. Pravidla pro jeho správu budou nastavena přímo v zákoně. Realitní zprostředkovatel sice bude mít k takovému účtu plná dispoziční práva, ale bude povinen vést podrobnou evidenci o pohybech na tomto účtu z důvodu kontroly a prokázání, zda nedošlo k neoprávněné manipulaci s uloženými finančními prostředky.

Obdobná úprava je aplikována například u pojišťovacích zprostředkovatelů podle zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí).

Toto řešení představuje výrazné zvýšení ochrany před zpronevěrou finančních prostředků klientů. U nižších částek do stanoveného limitu bude sice stále existovat určitá míra rizika, která však bude snížena možností kontroly dodržování stanovených podmínek (oddělený účet a prokazatelná dokumentace k jednotlivým případům). U částek nad limit je pak možnost zpronevěry prostředků ze strany realitního zprostředkovatele téměř vyloučena (nemá dispoziční právo).

Nastavení bezpečnostních pravidel pro finanční prostředky složené klienty je jedním z hlavních cílů navrhovaného zákona. Obě skupiny subjektů, jak spotřebitelé, tak i samotní realitní

zprostředkovatelé na základě provedeného dotazníkového šetření uvedli, že nastavení těchto pravidel považují za velmi důležité (viz část 7).

Navrhovaná zákonná úprava bude v této záležitosti do značné míry inspirována obdobnou úpravou oddělených účtů dle zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojištných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojištných událostí).

V případě, bude-li realitní zprostředkovatel zmocněn klientem přijímat finanční prostředky, které nejsou příjmem realitního zprostředkovatele, je povinen používat pro převody těchto finančních prostředků výhradně zvlášť k tomu zřízené a od vlastního hospodaření oddělené bankovní účty.

Realitní zprostředkovatel musí být kdykoliv schopen předložit doklady prokazující původ všech finančních prostředků, které má v držení.

Realitní zprostředkovatel musí zabezpečit, aby složené finanční prostředky, které přijal, a úroky z nich, byly vynaložené pouze v souladu s dohodnutými podmínkami realitní transakce.

Vazba na zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) a na zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád je blíže popsána v části 1.5.

## 2.4.2 Pojištění odpovědnosti za škodu

Obdobně, jako je tomu např. u pojišťovacích agentů a makléřů, dražebníků, architektů nebo daňových poradců, bude zavedena povinnost uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele.

V případě realitní kanceláře, jejíž zaměstnanci jsou v pracovním poměru, se škody způsobené zaměstnanci řeší zpravidla v rámci pojištění společnosti – jednotliví zaměstnanci nemusí individuálně uzavírat pojištné smlouvy odpovědnosti za způsobenou škodu. Pokud zaměstnanci v tomto případě způsobí škodu, může vůči nim zaměstnavatel uplatňovat náhradu, avšak ve většině případů maximálně do výše 4,5 násobku průměrného měsíčního výdělku.

Jiná situace je v případě, kdy s realitní kanceláří spolupracují externí subjekty (obvykle osoby samostatně výdělečně činné - OSVČ). **Pojistka firmy se zpravidla týká jen jejich zaměstnanců, nikoli externích partnerů.** Ti nesou odpovědnost za škody v důsledku svého podnikání sami a je v jejich zájmu (i v zájmu jejich klientů) mít pojištění uzavřené. Škody, které mohou v důsledku této činnosti vzniknout, mohou být značné a řadu OSVČ by mohla případná náhrada škody finančně zlikvidovat.

Řada realitních zprostředkovatelů má již v současné době pojištění odpovědnosti za škodu sjednané. Pojišťovací společnosti v této souvislosti nabízejí pojištné produkty přizpůsobené potřebám realitního zprostředkovatele.

Pojištění odpovědnosti za škodu zpravidla pokrývá veškeré činnosti, které souvisí s výkonem dané činnosti. I z tohoto hlediska je důležitá samotná definice realitního zprostředkování zákonem.

Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu realitního zprostředkování pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem této činnosti, s limitem pojištného plnění nejméně ve výši odpovídající hodnotě 3 000 000 Kč na každou pojištnou událost.

Realitní zprostředkovatel odpovídá za škodu způsobenou v souvislosti s výkonem své činnosti. Této odpovědnosti se zproští, jestliže prokáže, že vzniku škody nemohlo být zabráněno ani při vynaložení veškerého úsilí, které na něm lze požadovat.

Pojistná smlouva o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem činnosti realitního zprostředkovatele musí být sjednána tak, aby

- a) se pojištění vztahovalo i na odpovědnost osob jednajících jménem realitního zprostředkovatele,
- b) z pojištění nebyly vyloučeny škody způsobené jednáním z nedbalosti, omylu nebo opomenutí,

c) pojištění zahrnovalo i náhradu za ztrátu na majetku a za ztrátu dokladů klienta.

### **2.4.3 Další povinnosti realitního zprostředkovatele**

Osoba poskytující realitní zprostředkování je povinna svou činnost vykonávat s odbornou péčí, chránit zájmy klienta, zejména nesmí uvádět nepravdivé, nedoložené, neúplné, nepřesné, nejasné nebo dvojsmyslné údaje a informace anebo zamlčet údaje o předmětu zprostředkování.

Realitní zprostředkovatel je povinen informovat všechny zúčastněné strany realitního obchodu o všech dostupných a relevantních informacích, které mohou ovlivnit jejich rozhodování. Informace poskytnuté klientem, které jsou dostupné z veřejně přístupných registrů (např. evidence katastru nemovitostí), je realitní zprostředkovatel povinen z těchto registrů ověřit.

Realitní zprostředkovatel je povinen klienta průběžně informovat o aktivitách, které v souvislosti se svým mandátem (a v rámci sjednaného rozsahu plnění) vykonal, a to minimálně jedenkrát za měsíc.

V případě, kdy realitní zprostředkovatel uzavře zprostředkovatelskou smlouvu s prodávajícím/pronajímatelem i s kupujícím/nájemcem a obě tyto strany budou účastníky stejné realitní transakce, musí je o této skutečnosti prokazatelně informovat.

Realitní zprostředkovatel se musí vyhýbat střetu zájmů a případný osobní zájem musí klientovi bez zbytečného odkladu písemně oznámit. Za osobní zájem se považuje zejména případ, kdy sám realitní zprostředkovatel je kupujícím/nájemcem, resp. prodávajícím/pronajímatelem předmětu zprostředkování, případně je touto osobou právnická osoba, se kterou má společný ekonomický zájem anebo se jedná o osobu blízkou.

Realitní zprostředkovatel je povinen si ověřit, které osoby jsou oprávněny nakládat s nemovitou věcí a do jaké míry je nemovitá věc zatížena zástavními právy, věcnými břemeny a jinými právy.

V případě, kdy klient realitnímu zprostředkovateli svěří dokumenty související s nemovitou věcí, klíče, případně další věci nezbytné pro realizaci realitní transakce a organizaci prohlídek, je realitní zprostředkovatel povinen si počínat takovým způsobem a s takovou odbornou péčí, aby byla zachována nejen bezpečnost těchto svěřených věcí, ale i samotné nemovité věci.

Realitní zprostředkovatel (podnikatel podle živnostenského zákona – fyzická osoba nebo právnická osoba) a jeho zaměstnanci vykonávající činnost realitního zprostředkování musí kromě odborné způsobilosti splňovat podmínku bezúhonnosti stanovenou směrnicí Evropského parlamentu a rady o předcházení zneužití finančního systému k praní peněz a financování terorismu (interinstitucionální spis č. 2013/0025 (COD) – tzv. „4 AML směrnice“). K tomu je blíže uvedeno v závěru bodu 4 části B. Způsob promítnutí navrhovaného věcného řešení do právního řádu.

## **2.5 Povinnosti klienta**

Klient poskytne realitnímu zprostředkovateli přiměřenou součinnost nezbytnou pro řádnou realizaci transakce. Zároveň realitního zprostředkovatele informuje o všech okolnostech, které jsou pro realitní transakci podstatné a jsou mu nebo by mu měly být známy.

Klient umožní realitnímu zprostředkovateli organizaci prohlídek předmětu zprostředkování. Způsob, jakým budou prohlídky organizovány, bude ujednáno ve smlouvě o zprostředkování realitních služeb.

Klient je povinen, v případě řádného splnění předmětu zprostředkovatelské smlouvy, uhradit realitnímu zprostředkovateli sjednanou odměnu.

## 2.6 Náležitosti smlouvy o zprostředkování realitních služeb

Zprostředkování realitního obchodu probíhá na základě „smlouvy o zprostředkování realitních služeb“, která je speciálním druhem zprostředkovatelské smlouvy. Její minimální náležitosti budou stanoveny zákonem.

Smlouva o zprostředkování realitních služeb obsahuje zejména tyto údaje:

- identifikaci smluvních stran,
- předmět smlouvy a rozsah sjednaných služeb,
- popis nemovité věci,
- výši provize, případně způsob jejího výpočtu; specifikaci, kdy je provize splatná (případně odkladné podmínky); vyčíslení nákladů a poplatků, které souvisí s realitním obchodem včetně identifikace osoby plátce,
- zda jde o smlouvu o výhradním zastoupení (tzv. exkluzivní smlouva), pokud ano, tak podmínky této exkluzivní smlouvy,
- datum uzavření smlouvy, platnost, účinnost a podmínky jejího ukončení.

V řadě evropských zemí je obvyklé, že platná smlouva o zprostředkování realitních služeb má ze zákona písemnou formu. Obdobná úprava v našem právním řádu by však zcela nekorespondovala s pojetím nové úpravy občanského práva, která předepisuje tuto formu pouze v odůvodněných případech (dle § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., není obligatorní náležitostí pro uzavření zprostředkovatelské smlouvy její písemná forma). V rámci možnosti výkonu kontroly náležitostí uzavřených smluv orgány dohledu a také z pohledu ochrany práv spotřebitelů se však pro případ ústně uzavřených smluv o zprostředkování realitních služeb vyžaduje písemná forma potvrzení o jejich uzavření, a to i pomocí prostředků komunikace na dálku. Povinnou náležitostí tohoto potvrzení je výpis ujednaného rozsahu poskytovaných služeb.

Pokud si smluvní strany ve smlouvě o zprostředkování realitních služeb neujednají, jaké služby budou klientovi v rámci provize poskytnuty nebo nebude-li rozsah poskytovaných služeb vypsán v potvrzení o uzavření smlouvy o zprostředkování realitních služeb, má se za to, že byl sjednán zákonem stanovený rozsah služeb vyplývající z definice realitního zprostředkování.

V případě, kdy si ve smlouvě o zprostředkování realitních služeb smluvní strany nedohodnou okamžik splatnosti zprostředkovatelské provize, má se za to, že je provize splatná až okamžikem uzavření zprostředkovávané smlouvy.

## 2.7 Dohled nad činností realitních zprostředkovatelů

Dohled nad dodržováním podmínek stanovených tímto zákonem vykonává zejména Ministerstvo průmyslu a obchodu, resp. příslušné živnostenské úřady a dále Ministerstvo pro místní rozvoj.

Dohled nad dodržováním podmínek stanovených zákonem spočívá zejména v kontrole následujících oblastí:

- odborná a osobní způsobilost, zda činnost vykonávají osoby k tomu oprávněné, pojištění odpovědnosti za škodu, zda je řádně sjednáno a pojistná smlouva je účinná,
- plnění informačních povinností vyplývajících ze zákona,
- náležitosti smluv o zprostředkování realitních služeb,
- existence oddělených účtů realitních zprostředkovatelů,
- řádně ohlášená činnost v evidenci realitních zprostředkovatelů.

Kontrola výše uvedených činností, které budou v gesci příslušných živnostenských úřadů, může probíhat v úzké součinnosti s pracovníky Ministerstva pro místní rozvoj, kteří s ohledem na své dosavadní zkušenosti z realitního trhu mohou s kontrolou nově nastavených podmínek pomoci.

Ministerstvo pro místní rozvoj dále (jakožto autorizující orgán) dohlíží na autorizované osoby provádějící zkoušky v rámci systému profesních kvalifikací (kvalifikace Obchodník s realitami).

Kompetence bude vymezena novelou zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání).

Kontrola bude procesně probíhat dle zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), na základě pověření ke kontrole.

## 2.8 Správní delikty a přestupky

Zákon vymezí jednotlivé přestupky fyzických osob a správní delikty právnických osob včetně odpovídajících sankcí. Jejich přesná specifikace bude zpracována až v rámci tvorby paragrafového znění zákona.

Správní delikty projednává příslušný živnostenský úřad, případně variantně Ministerstvo pro místní rozvoj.

Přestupky a správní delikty se budou týkat zejména následujících oblastí:

- neoprávněný výkon činnosti,
- nesjednání povinného pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu,
- porušení povinností při správě finančních prostředků třetích osob,
- porušení informačních povinností.

Za porušení povinností stanovených zákonem budou blíže upřesněny odpovídající finanční postihy.

V případě, že budou porušena ustanovení zákona, která budou považována za závažná porušení podmínek stanovených zvláštním právním předpisem ve smyslu živnostenského zákona (§ 58 odst. 3), bude možné živnostenské oprávnění i pozastavit či zrušit.

Cit. § 58 odst. 3, zákona č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona:

***„Živnostenský úřad může živnostenské oprávnění zrušit nebo v odpovídajícím rozsahu provozování živnosti pozastavit, jestliže podnikatel závažným způsobem porušil nebo porušuje podmínky stanovené rozhodnutím o udělení koncese, tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy. ....“***

## 2.9 Přejídná ustanovení

Osoby, které jsou podle dosavadních právních předpisů oprávněny k činnosti, která je volnou živností „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“, a které budou chtít nadále provozovat vázanou živnost „Realitní zprostředkování“, budou povinny ve lhůtě 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona předložit živnostenskému úřadu doklady prokazující splnění odborné způsobilosti.

Právní jednání učiněné přede dnem nabytí účinnosti zákona se budou řídit dosavadními právními předpisy, i když jejich účinky nastanou až po dni nabytí účinnosti zákona.

## 2.10 Změna zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Věcné řešení požadavků na odbornou způsobilost je dle tohoto návrhu řešeno úpravou zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů ve smyslu vymezení „realitního zprostředkování“ jako živnosti vázané s nastavením zvláštních podmínek pro získání živnostenského oprávnění spočívajících mj. v prokázání odborné způsobilosti.

Realitní činnost v omezeném rozsahu (pouze nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej nemovitostí) zůstane společně se správou a údržbou nemovitostí i nadále v režimu živnosti volné bez požadavků na splnění zvláštních podmínek provozování živnosti (odborná způsobilost).

Cílem tohoto návrhu řešení je nastavení základních parametrů pro získání živnostenského oprávnění s ohledem na odborné předpoklady žadatele - realitního zprostředkovatele.

Za klíčový parametr v tomto návrhu považujeme možnost prokázání odborné způsobilosti díky systému profesní kvalifikace. Ten umožňuje širokému spektru potenciálních uchazečů o podnikání v realitách ověření základních znalostí z oboru. Systém profesních kvalifikací umožňuje prakticky komukoliv absolvovat ověření odborné způsobilosti formou zkoušky a získat tak potvrzení, které osvědčuje určitou dosaženou úroveň znalostí, případně dovedností.

**Konkrétní změna spočívá v následující úpravě zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů:**

*Příloha 2 - ŽIVNOSTI VÁZANÉ (K § 23 a 24) - nově definovaný předmět podnikání*

Předmět podnikání	Požadovaná odborná způsobilost	Poznámka
1	2	3
<b>Realitní zprostředkování</b>	- střední vzdělání a 3 roky praxe v realitní činnosti, nebo - střední vzdělání a profesní kvalifikace obchodníka s realitami podle zvláštního právního předpisu *)	*) zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání) - zákon č. XX, o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů

Tabulka 15 - Návrh úpravy přílohy č. 2 živnostenského zákona

*Příloha 4 - ŽIVNOST VOLNÁ (K § 25 odst. 2) - zůstává v původním znění*

*Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, Obory činností náležející do živnosti volné - 58. Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí*

Příloha č. 4 živnostenského zákona zůstane zachována beze změny. Dojde pouze k nutné úpravě obsahové náplně této živnosti, která je dána nařízením vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností ze dne 23. července 2008 (viz část 2.3).

## 2.11 Změna zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů

V souvislosti s novou kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj, jakožto autorizujícího orgánu pro profesní kvalifikaci Obchodník s realitami bude nutné provést novelu zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), a to doplnění následujícího textu do přílohy zákona - Příslušnost ústředních správních úřadů k autorizaci pro povolání:

ústřední správní úřad	příslušnost k autorizaci pro povolání v oblasti
<b>Ministerstvo pro místní rozvoj</b>	domovního a bytového fondu, územního plánování a stavebního řádu, <b>realitního zprostředkování</b> , investiční politiky, cestovního ruchu, pohřebnictví

Tabulka 16 - Návrh úpravy přílohy zákona č. 179/2006 Sb.

## 2.12 Účinnost

Účinnost zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů je uvažována k 1. 1. 2017, případně k 1. 7. 2017.

### 3. Závěrečné doporučení k navrhovaným variantám

Předkladatel věcného záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů na základě provedené analýzy současné situace v oblasti realitního zprostředkování a s ohledem na vyhodnocení všech dopadů souvisejících s jednotlivými variantami řešení

#### **doporučuje schválení věcného řešení dle varianty č. 2**

Varianta č. 2 představuje optimální naplnění požadovaných cílů ve vztahu k celkové administrativní a finanční náročnosti navrženého řešení.

Věcné řešení dle varianty č. 2 zároveň podpořili všichni členové pracovní skupiny, která vznikla za účelem konzultací tohoto legislativního návrhu na MMR. Pracovní skupina je složená ze zástupců dotčených resortů i odborné veřejnosti (blíže viz část 7 RIA).

### 4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky, s mezinárodními smlouvami a se závazky vyplývajícími z členství v Evropské unii

Navrhovaný věcný záměr je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

Problematika realitní činnosti není komplexně řešena mezinárodním právem ani právem Evropské unie.

Navrhovaný věcný záměr není v rozporu s mezinárodními smlouvami ani s obecně uznávanými zásadami mezinárodního práva. Na oblast navrhované úpravy se žádná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, nevztahuje.

Návrh není rovněž v rozporu se závazky, vyplývajícími pro Českou republiku z členství v Evropské unii, zejména s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie.

Předpisy Evropské unie, judikatura soudních orgánů Evropské unie a obecné právní zásady práva Evropské unie se na danou oblast vztahují pouze částečně, jedná se o:

- **SMLOUVU O FUNGOVÁNÍ EVROPSKÉ UNIE (KONSOLIDOVANÉ ZNĚNÍ)**, k problematice řešené ve věcném záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů se vztahuje především článek 49, článek 56 a článek 57.

*Obě varianty uvedené v návrhu věcného záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů předpokládají zajištění požadavků stanovených výše uvedenými články Smlouvy o fungování EU tak, aby nedocházelo k neoprávněnému omezení práva usazování a zákazu volného pohybu služeb.*

- **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2006/123/ES** ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu, která v odůvodnění, bod č. 56 uvádí:

„Podle judikatury Soudního dvora představují veřejné zdraví, **ochrana spotřebitele**, zdraví zvířat a ochrana městského prostředí **naléhavé důvody obecného zájmu. Tyto naléhavé důvody mohou ospravedlnit použití povolovacích režimů a jiných omezení.** Avšak žádný takový povolovací režim či omezení by neměly diskriminovat na základě státní příslušnosti. Rovněž by měly vždy být respektovány zásady nezbytnosti a přiměřenosti.“

Článek 9 stanoví, že:

„Členské státy nepodrobí přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon povolovacímu režimu, nejsou-li splněny tyto podmínky:

- a) povolovací režim nediskriminuje dotyčného poskytovatele;
- b) potřeba povolovacího režimu je opodstatněna naléhavým důvodem obecného zájmu;
- c) sledovaného cíle nelze dosáhnout pomocí méně omezujícího opatření, zejména z toho důvodu, že k následné kontrole by docházelo příliš pozdě na to, aby byla skutečně účinná.“

*Navrhovaný věcný záměr nediskriminuje poskytovatele, je opodstatněn naléhavým důvodem obecného zájmu, který spočívá v ochraně spotřebitele před možnými nepříznivými důsledky výkonu činnosti realitních zprostředkovatelů. Dle Analýzy současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrhu variant řešení, kterou zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj v květnu 2012, dochází za stávajícího právního stavu k poškozování spotřebitelů. Základním problémem je především nedostatečná znalost základních principů fungování realitních obchodů a technických záležitostí souvisejících s nemovitostmi, které způsobují, že klienti jsou v současnosti realitními makléři často uváděni v omyl. Problémem je také nedostatečná znalost právních předpisů souvisejících s výkonem činnosti, neznalost zásad fungování Katastru nemovitostí, neznalost základních pojmů souvisejících s předmětem zprostředkování (zastavěná plocha, podlahová plocha, obytná plocha atd.) a z toho plynoucí poskytování nepravdivých či neúplných informací, neznalost daňových předpisů a povinností z nich vyplývajících, chybějící znalosti z oblasti základů stavitelství. Nízká odbornost poskytovatelů služeb vede k vysokému počtu soudních sporů a ke zvyšování nedůvěry veřejnosti ve vztahu ke službám stávajících realitních zprostředkovatelů.*

*Obě varianty uvedené ve věcném záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů počítají s plným zohledněním kritérií, jak jsou uvedena v čl. 10 výše uvedené směrnice, který zpřesňuje podmínky pro udělení povolení:*

„1. Povolovací režimy jsou založeny na kritériích, která vylučují, aby příslušné orgány vykonávaly svoji diskreční pravomoc svévolným způsobem.

2. Kritéria uvedená v odstavci 1 musí být:

- a) nediskriminační;
- b) opodstatněná naléhavým důvodem obecného zájmu;
- c) přiměřená danému cíli obecného zájmu;
- d) jasná a jednoznačná;
- e) objektivní;
- f) předem zveřejněná;
- g) průhledná a přístupná.

3. Podmínky pro udělování povolení pro nové usazení se nesmějí překrývat s požadavky a kontrolami, které jsou rovnocenné nebo v podstatě srovnatelné, co se týká jejich účelu, a kterým již poskytovatel podléhá v jiném členském státu nebo v tomtéž členském státu....

4. Povolení poskytovateli umožní přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon na celém území daného členského státu, včetně zřizování zastoupení, dceřiných společností, poboček nebo kanceláří, ledaže je povolení pro každou jednotlivou provozovnu nebo omezení povolení na určitou část území opodstatněno naléhavým důvodem obecného zájmu.“

V článku 16 a násl. je upravena problematika volného pohybu služeb.

*Obě varianty uvedené ve věcném záměru zákona o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů počítají se zohledněním požadavků uvedených v čl. 16 a násl. výše uvedené směrnice. Věcný záměr zákona především respektuje právo poskytovatelů poskytnout služby v jiném členském státě, než je stát, v němž jsou usazení. V souladu s odst. 1 třetím pododstavcem zejména není ve věcném záměru zákona přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon podmíněn na území ČR žádnými požadavky, které by nedodržovaly zásady nepřípustnosti diskriminace, nezbytnosti, přiměřenosti.*



V článku 23 je dále uvedeno:

„Členské státy mohou zajistit, aby **poskytovatelé, jejichž služby představují** přímé a určité riziko pro zdraví nebo bezpečnost příjemce nebo třetí osoby nebo **riziko pro finanční zabezpečení příjemce, uzavřeli pojištění profesní odpovědnosti** přiměřené povaze a rozsahu rizika nebo poskytli záruku nebo podobné ujednání, které jsou rovnocenné nebo v zásadě srovnatelné, pokud jde o jeho účel.“

*Variantní řešení předpokládá také nastavení pravidel pro správu finančních prostředků klientů, a to především s ohledem na možný postih těchto prostředků v rámci insolvence nebo exekuce, a současně si klade za cíl posílení ochrany takovýchto prostředků před jejich cílenou zpronevěrou. Těmito kroky bude zajištěna vyšší ochrana spotřebitelů a jejich majetku. Nastavení bezpečnostních pravidel pro finanční prostředky složené klienty do rukou realitního zprostředkovatele je jedním z hlavních cílů připravovaného zákona o realitním zprostředkování.*

- **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2011/83/EU** ze dne 25. října 2011 o právech spotřebitelů, kterou se mění směrnice Rady 93/13/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 1999/44/ES a zrušuje směrnice Rady 85/577/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, která v odůvodnění, bod č. 56 uvádí:

„Smlouvy týkající se převodu nemovitého majetku nebo práv k němu, nebo vzniku či nabývání nemovitého majetku nebo práv k němu, smlouvy týkající se výstavby nových budov, podstatné přestavby stávajících budov, jakož i smlouvy týkající se pronájmu bytových prostor pro obytné účely již ve vnitrostátních právních předpisech podléhají řadě zvláštních požadavků. Tyto smlouvy zahrnují například prodej dosud nepostavených nemovitostí a splátkový prodej. Ustanovení této směrnice nejsou pro tyto smlouvy vhodná, a proto by se na takové smlouvy vztahovat neměla. Podstatná přestavba je taková přestavba, která je srovnatelná s výstavbou nové budovy, jako například v případě, je-li zachováno pouze průčelí původní budovy. **Do oblasti působnosti této směrnice by měly být zahrnuty smlouvy o poskytování služeb týkající se zejména výstavby přístaveb k budovám (například garáž nebo veranda) a oprav a renovace budov v případech, kdy se nejedná o podstatnou přestavbu, jakož i smlouvy týkající se služeb realitního makléře** a smlouvy týkající se pronájmu bytových prostor k jiným než obytným účelům.“

- **SMĚRNICI EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2005/36/ES** ze dne 7. září 2005 o uznávání odborných kvalifikací ve znění **SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2013/55/EU** ze dne 20. listopadu 2013, kterou se mění směrnice 2005/36/ES.

*Obě varianty návrhu věcného záměru zákona počítají se zohledněním čl. 5, který pro doložení odborné způsobilosti občanů EU a EHP počítá s uznáváním odborné kvalifikace z členského státu usazení a požadavku jednoleté odborné praxe.*

V článku 5 směrnice 2005/36/ES, který upravuje zásadu volného poskytování služeb, ve znění směrnice 2013/55/EU, se uvádí:

„1. Aniž jsou dotčeny zvláštní právní předpisy Společenství a články 6 a 7 této směrnice, neomezí členské státy z žádného důvodu vztahujícího se k odborné kvalifikaci poskytování služeb v jiném členském státu:

a) je-li poskytovatel služby v souladu se zákonem usazen v členském státu za účelem výkonu stejného povolání (dále jen "členský stát usazení") a

b) pokud se poskytovatel služby přestěhuje, vykonával-li toto povolání v jednom nebo několika členských státech po dobu nejméně jednoho roku během deseti let předcházejících poskytování služeb a není-li povolání v členském státě usazení regulováno. Podmínka výkonu povolání po dobu jednoho roku se neuplatňuje v případě, že se povolání nebo vzdělání a odborná příprava, které k tomuto povolání vedou, regulují.“

Obě varianty návrhu věcného záměru zákona počítají se zohledněním čl. 6 směrnice 2005/36/ES, který upravuje osvobození od některých povinností ve vztahě na článek 5. V článku 6 je uvedeno:

Podle čl. 5 odst. 1 osvobodí hostitelský členský stát poskytovatele služeb usazené v jiném členském státě od požadavků, které ukládá odborníkům usazeným na svém území, týkajících se:

a) povolení, registrace nebo členství v profesní organizaci nebo subjektu. Členské státy mohou pro snadnější uplatňování disciplinárních předpisů platných na jejich území podle čl. 5 odst. 3 stanovit automatickou dočasnou registraci nebo formální členství v takové profesní organizaci nebo subjektu za předpokladu, že tato registrace nebo členství nezpozdí nebo jakýmkoli způsobem neztíží poskytování služeb a nepředstavuje pro poskytovatele služeb dodatečné náklady. Kopii ohlášení a případně jeho obnovení podle čl. 7 odst. 1 doplněnou u povolání, která mají důsledky pro veřejné zdraví a bezpečnost podle čl. 7 odst. 4 nebo která využívají automatického uznávání podle hlavy III kapitoly III, kopií dokladů podle čl. 7 odst. 2 zašle příslušný orgán příslušné profesní organizaci nebo subjektu, což pro tento účel představuje automatickou dočasnou registraci nebo formální členství;

b) registrace u subjektu sociálního zabezpečení, aby bylo možné ve prospěch pojištěnců zúčtovat u pojišťovacích subjektů ve vztahu k výkonu činnosti.

Poskytovatel služby však předem a v naléhavém případě následně uvědomí subjekt uvedený v písmenu b) o službách, které poskytl.

▪ **Návrh směrnice Evropského parlamentu a rady o předcházení zneužití finančního systému k praní peněz a financování terorismu (interinstitucionální spis č. 2013/0025 (COD) – tzv. „4 AML směrnice“)**

Poslední návrh směrnice, který byl koncem roku 2014 projednáván v tzv. trialogu (mezi zástupci Evropského parlamentu, Členských států a Evropské komise), nově rozšiřuje okruh tzv. určených nefinančních oborů a profesí, na které se směrnice vztahuje. Mezi tyto obory a profese jsou zařazeni také realitní makléři.

Orgán skupiny států „G7“ pro boj proti praní peněz, financování terorismu a šíření zbraní hromadného ničení - Financial Action Task Force (FATF), ve svých Doporučeních řadí realitní makléře, pokud jsou z pověření svého klienta zapojeni v transakcích týkajících se nákupu a prodeje nemovitostí, mezi subjekty, které mají dodržovat příslušné požadavky v opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, financování terorismu a šíření zbraní hromadného ničení. Současně je vůči nim třeba uplatnit odpovídající regulatorní opatření a dohled, jež zajistí jednak plnění příslušných povinností, jednak to, aby osoby, které takovou činnost vykonávají, případně jsou vedoucími pracovníky, a dále ti, kdo takové subjekty vlastní (mají skutečný vliv na podnikání jako tzv. „skuteční vlastníci“) podléhali hodnocení způsobilosti a bezúhonnosti („fit and proper“ test).

Povinnosti pro oblast AML/CFT stanoví v České republice zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Kontrola dodržování pravidel požadavků FATF představuje stanovení kontrolního orgánu, kterým by měl být buď státní orgán (např. gestor dané legislativy) nebo komora (v případě, kdy je požadováno povinné členství), a současně přiměřené a odrazující sankce při neplnění těchto povinností či požadavků.

Gestor připravované legislativy zajišťuje splnění požadavků FATF požadavkem na splnění osobní způsobilosti osob, které činnost realitního zprostředkování fakticky vykonávají. Osobní způsobilostí se rozumí především požadavek na splnění bezúhonnosti. Ta bude u realitních zprostředkovatelů živnostníků prokazována už při samotném vstupu do podnikání při podání žádosti o vydání živnostenského oprávnění, a to splněním všeobecných podmínek pro

provozování živnosti (viz § 6 živnostenského zákona), jejichž součástí je taktéž požadavek na bezúhonnost. Za bezúhonného se pro účely živnostenského zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchan v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena. V souladu s výše uvedenou směrnicí připravovaný zákon o poskytování služeb realitních zprostředkovatelů stanoví jako povinnost zaměstnancům vykonávajícím činnost realitního zprostředkování pro právnické i fyzické osoby prokázat svoji bezúhonnost podle § 6 živnostenského zákona. Dodržování podmínky osobní způsobilosti u svých zaměstnanců budou kontrolovat jejich zaměstnavatelé.

#### **Nad rámec zhodnocení v rámci této části uvádíme dále:**

- **Evropskou normu 15733 Realitní služby - Požadavky na poskytování realitních služeb**  
Norma byla vydána dne 1. května 2010 a za povinnost implementovat ji do národní legislativy měli všichni členové CEN (COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION), kam patří i Česká republika. V ČR byla tato norma převzata v původním znění a vyšla pod označením ČSN EN 15733 „Realitní služby – Požadavky na poskytování realitních služeb“.

*Obě varianty návrhu věcného záměru vycházejí i z příslušné technické normy, která, ač není právně závazným předpisem, upravuje evropské standardy v oblasti realitních služeb.*

Z obsahu normy ČSN EN 15733

- a) vymezuje základní pojmy – kdo je realitní makléř a jaký rozsah činností představuje jeho profese, definice klienta, prodávajícího a kupujícího,
- b) procesně řeší vztahy mezi realitním zprostředkovatelem a klientem potažmo kupujícím a prodávajícím. Způsob uzavírání dohod – pouze písemnou formou (včetně vymezení náležitostí těchto smluv), rozsah informací poskytovaných jednotlivým stranám transakce atd.,
- c) upravuje způsob nakládání s finančními prostředky klientů – ty musí realitní zprostředkovatel vždy vést na oddělených účtech od vlastních provozních financí. Navíc nesmí realitní zprostředkovatel držet prostředky klienta, aniž by je měla řádně zajištěné pojištěním nebo finančními zárukami. Realitní zprostředkovatel musí vždy vystavit potvrzení o převzetí finančních prostředků,
- d) norma řeší profesní požadavky a kompetence realitního zprostředkovatele, které by se měly odvíjet od dosaženého vzdělání a získané praxe v oboru. Standardem by mělo být složení zkoušky z oblasti realitní činnosti dle evropských parametrů a dříve, než realitní makléř převezme veškeré povinnosti, které mu uděluje tato norma, by měl získat alespoň 12 měsíců praxe v oboru. V normě je též specifikován minimální rozsah témat, jejichž znalost je k výkonu profesionální praxe potřebná,
- e) pojištění - realitní zprostředkovatel zajistí, aby jeho aktivity byly kryty profesním pojištěním odpovědnosti za škodu,
- f) postup při vyřizování stížností,
- g) etický kodex realitního zprostředkovatele.

## **5. Hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí, sociální dopady a dopady na životní prostředí**

Při zpracování návrhu věcného záměru zákona nebyly identifikovány žádné sociální dopady nebo dopady na životní prostředí. Z hlediska finančních dopadů nepředstavuje navržené řešení dodatečné náklady pro ostatní veřejné rozpočty. Finanční dopady na státní rozpočet a na podnikatelské prostředí jsou blíže popsány v závěrečné zprávě RIA.

## **6. Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace**

Realitní zprostředkovatelé jsou v současné době ve vztahu k zákazu diskriminace vázáni zákonem č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů. Navržený věcný záměr se přímo nedotýká problematiky diskriminace osob.

## **7. Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

Realitní zprostředkovatelé jsou v současné době ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů vázáni zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Navržený věcný záměr přímo nemění ochranu soukromí a osobních údajů.

Nepřímo lze očekávat pozitivní vliv navrhovaného řešení na ochranu soukromí a osobních údajů v důsledku zvýšení profesní úrovně realitních zprostředkovatelů.

## C. Zpráva z hodnocení korupčních rizik (CIA)

Předkladatel provedl zhodnocení korupčních rizik, jak stanoví čl. 4 odst. 1 písm. h) Legislativních pravidel vlády, a to podle Metodiky CIA (Corruption Impact Assessment; Metodika hodnocení korupčních rizik), kterou uveřejnil Vládní výbor pro koordinaci boje s korupcí na webové stránce [www.korupce.cz/assets/protikorupcni-temata/metodika-CIA.pdf](http://www.korupce.cz/assets/protikorupcni-temata/metodika-CIA.pdf).

### 1. Přiměřenost

Návrh věcného záměru zákona se zaměřuje na základní problémové aspekty zprostředkovatelské činnosti na realitním trhu, které vycházejí z provedené analýzy a jsou ověřeny v rámci realizovaných konzultací. Ambicí věcného záměru zákona není beze zbytku postihnout naprosto veškeré oblasti realitního zprostředkování po vzoru některých západních zemí. V českém právním prostředí tato oblast vztahů doposud nebyla speciálně upravena, a proto je nutné postupovat obezřetně a jednotlivé kroky je zapotřebí detailně vyhodnotit. Příliš razantní regulace by mohla destabilizovat současné tržní prostředí a v důsledku přinést více komplikací než přínosů. Navrhovaná právní úprava realitního zprostředkování vychází ze společného konsenzu orgánů státní správy i odborné veřejnosti a z hlediska rozsahu vztahů, které bude nově upravovat, ji lze hodnotit jako přiměřenou.

Navrhovaná právní úprava rozšiřuje zejména okruh kontrolní činnosti pro živnostenské úřady a dále pro Ministerstvo pro místní rozvoj, které bude vykonávat dohled nad některými dílčími, zákonem stanovenými požadavky a zároveň bude nově autorizujícím orgánem pro autorizaci osob realizujících certifikaci profesní kvalifikace "Obchodník s realitami". Rozšíření kompetencí je úměrné povaze upravovaných vztahů.

### 2. Efektivita

Nově nastavená pravidla pro realitní zprostředkování lze efektivně implementovat v krátkém časovém úseku. Část stávajících realitních zprostředkovatelů, kteří se snaží poskytovat profesionální služby, již dnes některá z uvažovaných opatření aplikují v praxi a neměl by pro ně být problém se na nové podmínky rychle adaptovat. Legisvakanční lhůta u návrhu zákona je uvažována v délce minimálně 12 měsíců.

### 3. Odpovědnost

Z návrhu věcného záměru zákona je zřejmé, že hlavní kompetenční roli budou v dané problematice sehrávat především příslušné živnostenské úřady a Ministerstvo pro místní rozvoj. Z hlediska soustředění pravomocí nepřináší navrhovaná právní úprava jejich nadměrné soustředění u jednoho orgánu, zároveň však nedochází k rozdělení pravomocí mezi vyšší počet neurčitých osob.

Osoby odpovědné za konkrétní rozhodnutí lze jasně identifikovat.

### 4. Opravné prostředky

Řízení vedená podle navrhované právní úpravy budou podléhat režimu správního řízení, v rámci kterého mohou účastníci uplatňovat (v případě nesprávného postupu orgánu veřejné správy) opravné prostředky.

Proti rozhodnutí obecního živnostenského úřadu je možné podat odvolání k příslušnému krajskému živnostenskému úřadu. Odvolání proti rozhodnutí krajského živnostenského úřadu lze podat k Živnostenskému úřadu České republiky - pozn. do doby zřízení Živnostenského úřadu České republiky vykonává jeho působnost Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky.

Proti případnému rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj je možné podat rozklad, o kterém rozhoduje ministr/yně pro místní rozvoj. Při řízení o rozkladu se subsidiárně použije právní úprava pro odvolání (§ 152 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

## **5. Kontrolní mechanismy**

Navrhovaná právní úprava konkrétně upravuje role jednotlivých účastníků. Jedná se především o rozdělení odpovědnosti mezi Ministerstvo pro místní rozvoj jako gestora připravovaného zákona a Ministerstvo průmyslu a obchodu jakožto gestora živnostenského zákona.

Z hlediska systému kontroly bude postupováno podle zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád). 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.

### **Transparence a otevřená data**

Návrh věcného záměru zákona nemá vliv na dostupnost informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska prováděných kontrol budou pravidelně 1x za rok uveřejňována na veřejném webu statistická data týkající se kontrol a nejčastějších pochybení – v souladu se zákonem č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád).

### **Dobrá praxe**

Navrhovaná právní úprava se shoduje se známou dobrou praxí. Postupy, procesy a sankce v ní obsažené odpovídají stávajícím právním předpisům upravujícím srovnatelné profese (např. pojišťovací zprostředkovatele). Navrhovaný věcný záměr nepřináší nové, inovativní postupy, ale využívá stávajících ověřených postupů.

### **Závěr hodnocení korupčních rizik**

V rámci zhodnocení korupčních rizik podle Metodiky CIA konstatujeme, že návrh zákona splňuje kritéria přiměřenosti, efektivity a jednoznačné odpovědnosti. Návrh úpravy jako celek se shoduje se známou dobrou praxí a navrhované procesy v ní obsažené se jeví přiměřené při srovnání s obdobnou legislativou.

Návrh zákona neznamena zvýšení korupčních rizik oproti stávajícímu stavu legislativy.

## SEZNAM TABULEK

TABULKA 1 – INKASO DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ.....	8
TABULKA 2 – SROVNÁNÍ POČTU REALITNÍCH ZPROSTŘEDKOVATELŮ A LEGISLATIVNÍ ÚPRAVY, ZDROJ: CEPI + VLASTNÍ DATA Z ROKU 2013.....	11
TABULKA 3 - KVALIFIKAČNÍ POŽADAVKY NA REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE VE VYBRANÝCH ZEMÍCH.....	25
TABULKA 4 - FINANČNÍ ZÁRUKY VE VYBRANÝCH ZEMÍCH.....	27
TABULKA 5 - PŘEHLED POVINNOSTI POJIŠTĚNÍ VE VYBRANÝCH ZEMÍCH.....	31
TABULKA 6 - POŽADAVKY NA ZNALOSTI A DOVEDNOSTI U PROFESNÍ KVALIFIKACE "OBCHODNÍK S REALITAMI".....	51
TABULKA 7 - SPECIFIKACE ČINNOSTI "OBCHODNÍK S REALITAMI" V NSP.....	52
TABULKA 8 - PŘÍKLADY CEN ZAVEDENÝCH ZKOUŠEK PROFESNÍ KVALIFIKACE.....	52
TABULKA 9 - IDENTIFIKACE HLAVNÍCH PŘÍNOSŮ JEDNOTLIVÝCH VARIANT.....	72
TABULKA 10 - FINANČNÍ VYČÍSLENÍ NÁKLADŮ JEDNOTLIVÝCH VARIANT ŘEŠENÍ.....	81
TABULKA 11 - FINANČNÍ VYČÍSLENÍ PŘÍNOSŮ JEDNOTLIVÝCH VARIANT ŘEŠENÍ.....	83
TABULKA 12 - VYHODNOCENÍ NÁKLADŮ A PŘÍNOSŮ VARIANT ŘEŠENÍ.....	83
TABULKA 13 - MULTIKRITERIÁLNÍ ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH VARIANT ŘEŠENÍ.....	84
TABULKA 14 - NÁVRH ÚPRAVY PŘÍLOHY ZÁKONA Č. 179/2006 SB.....	100
TABULKA 15 - NÁVRH ÚPRAVY PŘÍLOHY Č. 2 ŽIVNOSTENSKÉHO ZÁKONA.....	110
TABULKA 16 - NÁVRH ÚPRAVY PŘÍLOHY ZÁKONA Č. 179/2006 SB.....	110

## SEZNAM GRAFŮ

GRAF 1 – ZÁKLAD DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ.....	8
GRAF 2 - CELKOVÉ TRŽBY PRÁVNICKÝCH A FYZICKÝCH OSOB - ČINNOSTI V OBLASTI NEMOVITOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY NEBO DOHODY (V MIL. KČ), CZ-NACE 683, ZDROJ DAT: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD.....	9
GRAF 3 – PŘIDANÁ HODNOTA PRÁVNICKÝCH A FYZICKÝCH OSOB – ČINNOSTI V OBLASTI NEMOVITOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY NEBO DOHODY (V MIL. KČ), CZ-NACE 683, ZDROJ DAT: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD.....	9
GRAF 4 - POČET EKONOMICKÝCH SUBJEKTŮ – REALITNÍ ČINNOST, ZDROJ DAT: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD.....	10

## SEZNAM OBRÁZKŮ

OBRÁZEK 1 - SCHÉMA SYSTÉMU PROFESNÍCH KVALIFIKACÍ.....	50
OBRÁZEK 2 - ROVNICE PRO VÝPOČET ADMINISTRATIVNÍ ZÁTĚŽE.....	73
OBRÁZEK 3 – GRAFICKÉ VYJÁDRĚNÍ VÝSLEDKU POSLEDNÍ ODPOVĚDI Z DOTAZNÍKU PRO SPOTŘEBITELE.....	88
OBRÁZEK 4 - GRAFICKÉ VYJÁDRĚNÍ VÝSLEDKU POSLEDNÍ ODPOVĚDI Z DOTAZNÍKU PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE.....	88

## SEZNAM NĚKTERÝCH POUŽITÝCH ZKRATEK

AML/CFT	Anti-Money Laundering/Combating the Financing of Terrorism
ARK ČR	Asociace realitních kanceláří České republiky
AZKN	Asociace zástupců kupujících nemovitostí
CEN	Comité européen de normalisation
CEPI	Conseil européen des Professions immobilières
CIA	Corruption Impact Assessment
CZ-NACE	Klasifikace ekonomických činností
ČSN	Česká technická norma
ECTS	Evropský systém přenosu a akumulace kreditů
FATF	Financial Action Task Force
GEWO	Rakouský živnostenský zákon (Gewerbeordnung)
HW	hardware
IPI	L'Institut professionnel des agents immobiliers

LPV	Legislativní pravidla vlády
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŠMT	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
NSK	Národní soustava kvalifikací
NSP	Národní soustava povolání
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
PK	profesní kvalifikace
RIA	Regulatory Impact Assessment
RŽP	Registr živnostenského podnikání
VŠ	Vysoká škola; vysokoškolské
FO	fyzická osoba
PO	právníká osoba