



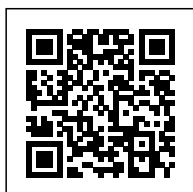
PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY  
**POSLANECKÁ SNĚMOVNA**

VIII. volební období

---

**1126/0**

**Návrh poslanců Vojtěcha Munzara, Patrika Nachera, Petra Třešňáka  
a dalších na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 39/2020 Sb.,  
o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon  
o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů**



Zástupce předkladatele: Munzar V. a další  
Doručeno poslancům: 15. ledna 2021 v 13:53



**ZÁKON**  
ze dne.....2020,

**kterým se mění zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

V § 25 bodě 1 větě první zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 190/2020 Sb., (zákon o realitním zprostředkování), ve znění zákona č. 190/2020 Sb., se slova „před uplynutím doby 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona“ nahrazují slovy „nejpozději do 31. prosince 2021“.

Čl. II

**Přechodná ustanovení**

1. Podnikatel, který je fyzickou osobou, který po dni účinnosti tohoto zákona zahájí činnost realitního zprostředkování podle zákona č. 39/2020 Sb. a je oprávněn tuto činnost poskytovat na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s osobou, jež je realitním zprostředkovatelem, pouze jménem takové osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové osoby, může poskytovat realitní zprostředkování na základě živnosti ohlašovací volné „58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“, avšak nejdéle do 31. prosince 2021. Po tomto datu jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká.

2. Podnikatel poskytující realitní zprostředkování podle bodu 1 není oprávněn poskytovat úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy ani za podmínek uvedených v § 4 odst. 2 zákona č. 39/2020 Sb. Porušením této podmínky se dopustí přestupku, za který lze uložit pokutu až do výše dle § 21 odst. 2 písm. a) uvedeného zákona.

Čl. III

**Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení.

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

### **k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 190/2020 Sb. a zákona č. 527/2020 Sb., (zákon o realitním zprostředkování)**

V souvislosti se vznikem a rozšířením onemocnění COVID-19 způsobeným novým koronavirem SARS-CoV-2 vyhlásila vláda v souladu s čl. 5 a 6 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, pro území České republiky z důvodu ohrožení zdraví na území České republiky několikrát v roce 2020 nouzový stav. V rámci vyhlášeného nouzového stavu byla realizována řada omezujících krizových opatření, která mají nebo mohou mít negativní dopad na podnikání osob samostatně výdělečně činných, zejména omezení pohybu osob na veřejnosti a jejich shromažďování. Stejně platí také o mimořádných opatřeních Ministerstva zdravotnictví nařízených podle § 69 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, která mají rovněž zabránit šíření onemocnění COVID-19.

Realitní zprostředkovatelé podnikající podle zákona o realitním zprostředkování (dále jen „zákon“), účinného od 3. března 2020, byli povinni podle § 25 bodu 1 splnit podmínky přechodu z volné na vázanou živnost ve lhůtě 6 měsíců od data účinnosti zákona. Tato lhůta byla novelou z 16. dubna 2020 posunuta o dalších 6 měsíců, tedy do 3. března 2021. S ohledem na trvání epidemie je zřejmé, že i takto posunutá data může být likvidační pro některé osoby podnikající v této oblasti. Jde o ty podnikatele, kteří budou nuceni svoji kvalifikaci prokázat složením zkoušky profesní kvalifikace „realitní zprostředkovatel“ podle zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání). Aktuálně je režim zkoušek výrazně omezen, dvakrát byl během uplynulého roku omezen dokonce absolutně. Sečtením celkové doby omezení a příslušných lhůt se počet takto omezených dnů již nyní blíží k 140 dnům a další omezený provoz zkušebních státem certifikovaných agentur toto „manko“, jak bude uvedeno dále, ještě zvýší. On-line formy testů navíc zákon nepřipouští. Složení uvedené zkoušky spočívá v písemné, individuální ústní a praktické části v celkovém trvání od 3 do 5 hodin nelze nahradit jinou formou. V jeden den u jedné autorizované agentury nelze realizovat více než 5 až 6 zkoušek. Z pohledu přípravy a vyhodnocení zkoušek může agentura vyhlásit reálně maximálně 4 termíny týdně, a to ještě jen s využitím víkendu.

Dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj doložilo k 31. prosinci 2020 pojištění cca 10 250 realitních zprostředkovatelů. Odhaduje se, že ještě cca 500 právnických či fyzických osob tak učiní v nejbližší době. V živnosti vázané je z tohoto počtu evidováno zatím pouze cca 8 500 podnikatelských subjektů, rozdíl tedy činí okolo 2 000 osob, z nichž pravděpodobně 20 až 30 % musí ještě k přechodu na vázanou živnost absolvovat uvedenou zkoušku profesní kvalifikace, jedná se tedy nejméně o 400 subjektů, možná dokonce až 700. Kapacitní možnosti autorizovaných agentur do data 3. března 2020 však nepřevyšují počet 250 či 300 subjektů, a to i s využitím víkendových termínů.

Pokud by se realitní zprostředkovatel, který neměl možnost složit uvedenou zkoušku, rozhodl pokračovat v podnikání i po uplynutí lhůty stanovené zákonem (tedy po 3. březnu 2021), dopouštěl by se porušování zákona, případně dokonce trestného činu neoprávněného podnikání.

Obdobné potíže mají nově začínající realitní zprostředkovatelé, kteří měli díky novele zákona z dubna 2020 termín posunutý do 25. října 2020. Pokud do té doby zkoušku nestihli složit, nyní již podnikat nemohou. Odhaduje se, že těchto nových subjektů, kteří čekají na termíny zkoušek, je nejméně 200.

Návrh předkládané novely lhůty pro obě tyto skupiny osob (pro dosavadní podnikatele i pro ty zcela nově začínající) sjednocuje, neboť stanoví shodný termín tolerančního období, tedy doby, kdy k podnikání postačí, tak jako dříve, pouze volná živnost, a to do data 31. prosince 2021. Pro nově začínající však je tato tolerance spojena se zákazem přijímání úschov finančních prostředků a s povinností smluvního partnerství se subjektem, který již povinnosti zákona splňuje.

## **I. OBECNÁ ČÁST**

### **1. Zhodnocení platného právního stavu**

Realitní zprostředkovatelé podnikající podle zákona o realitním zprostředkování (dále jen „zákon“), účinného od 3. března 2020, byli povinni podle § 25 bodu 1 splnit podmínky přechodu z volné na vázanou živnost ve lhůtě 6 měsíců od data účinnosti zákona. Tato lhůta byla z důvodu pandemie novelou z 16. dubna 2020 posunuta o dalších 6 měsíců, tedy do 3. března 2021. S ohledem na trvání epidemie je zřejmé, že i takto posunutá datum může být likvidační pro některé osoby podnikající v této oblasti.

### **2. Odůvodnění hlavních principů a nezbytnosti navrhované právní úpravy.**

V souvislosti se vznikem a rozšířením onemocnění COVID-19 způsobeným novým koronavirem SARS-CoV-2 a následnými opatřeními je režim zkoušek výrazně omezen, dvakrát byl během uplynulého roku omezen dokonce absolutně.

Realitním zprostředkovatelům, kteří budou nuceni svoji kvalifikaci prokázat složením zkoušky profesní kvalifikace „realitní zprostředkovatel“ podle zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), bez faktické možnosti zkoušku složit, skončilo podnikání.

Obdobné potíže mají nově začínající realitní zprostředkovatelé, kteří měli díky novele zákona z dubna 2020 termín posunutý do 25. října 2020. Pokud do té doby zkoušku nestihli složit, nyní již podnikat nemohou.

Návrh předkládané novely lhůty pro obě tyto skupiny osob (pro dosavadní podnikatele i pro ty zcela nově začínající) sjednocuje, neboť stanoví shodný termín tolerančního období, tedy doby, kdy k podnikání postačí, tak jako dříve, pouze volná živnost, a to do data 31. prosince 2021. Pro nově začínající však je tato tolerance spojena se zákazem přijímání úschov finančních

prostředků a s povinností smluvního partnerství se subjektem, který již povinnosti zákona splňuje.

**3. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky.**

Navrhovaný zákon je v souladu s ústavním pořádkem České republiky a plně respektuje též Listinu základních práv a svobod.

**4. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie**

Navrhovaný zákon je v souladu s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie.

**5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

Navrhovaný zákon je v souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, podle čl. 10 Ústavy.

**6. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny**  
Navrhovaný zákon nebude mít žádné finanční dopady na státní rozpočet, krajské rozpočty nebo rozpočty měst a obcí.

**7. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

Navrhovaný zákon nebude mít žádné dopady na ochranu soukromí a osobních údajů.

**8. Zhodnocení korupčních rizik**

Navrhovaný zákon není spojen s žádnými korupčními riziky.

**9. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo ochranu státu a dopady na životní prostředí**

Navrhovaný zákon nemá vliv na bezpečnost nebo obranu státu ani na životní prostředí.

**10. Způsob projednání návrhu zákona**

Navrhuje se Sněmovně, aby s návrhem zákona, kterým se mění zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 190/2020 Sb. a zákona č. 527/2020 Sb., (zákon o realitním zprostředkování), vyslovila souhlas již v prvném čtení podle § 90 odst. 2 zákona č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, a to s ohledem na blížící se termín prokázání kvalifikace zkouškou, tj. 3. března 2021, které není možné některými osobami z důvodu pokračující pandemie COVID-19 naplnit.

## **11. Soulad navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky a s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

Návrh novely zákona odpovídá ústavnímu pořádku a neodporuje ani mezinárodním smlouvám, kterými je Česká republika vázána podle článku 10 Ústavy ČR.

## **II. ZVLÁŠTNÍ ČÁST**

### **K čl. I**

Z důvodů výrazného ztížení možnosti volného pohybu osob v souvislosti s mimořádnými a krizovými opatřeními je podnikatelům poskytujícím realitní zprostředkování podle zákona, kteří jej přede dnem účinnosti tohoto zákona poskytovali v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a kteří hodlají v poskytování realitního zprostředkování pokračovat, výrazně ztížena možnost splnit zákonnou povinnost ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti.

To se týká zejména realitních zprostředkovatelů, kterým je nyní výrazně ztížena možnost doplnit si (resp. dokončit) požadované vzdělání, absolvovat mezinárodně uznávaný kurz dle § 60a zákona o vysokých školách nebo získat osvědčení o dosažení příslušné profesní kvalifikace podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání. Bez prokázání splnění podmínek odborné způsobilosti do 12 měsíců od nabytí účinnosti zákona zaniká podle stávající právní úpravy jejich oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volné.

Návrh podnikatelů, kteří hodlají pokračovat v realitním zprostředkování, posunuje povinnost ohlášení vázané živnosti až do 31. prosince 2021.

### **K čl. II**

Prodloužení lhůty pro splnění povinnosti odbornosti je navrhováno shodně i pro zcela nově začínající podnikatele, pokud jsou fyzickou osobou, avšak jejich možnosti podnikání budou omezeny o možnost přijímat úschovy finančních prostředků na realizaci budoucího realitního obchodu, a to i když o to klient požádá. Kromě toho se musí takový podnikatel smluvně podřídit obchodním zvyklostem či systému práce v závislosti na subjektu, se kterým je obchodně smluvně vázán, kterému je podřízen. Míra této vazby je dána volně, a je definována obdobně, jako tomu je již v § 7 zákona v souvislosti s různými limity pojistného plnění.

### **K čl. III**

Vzhledem k nezbytnosti a časové naléhavosti se navrhuje, účinnost zákona nastala dnem následujícím po dni jeho vyhlášení. Toto řešení je v souladu s ustanovením § 3 odst. 4 zákona č. 309/1999 Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv, ve znění pozdějších předpisů.

V Praze dne 13. 1. 2021

Předkladatelé:

Vojtěch Munzar v. r.

Patrik Nacher v. r.

Petr Třešňák v. r.

Petr Dolínek v r.

Marek Výborný v. r.

Dominik Feri v. r.

Věra Kovářová v. r.

Leo Luzar v. r.





## Platné znění s vyznačením změn

§ 25

### Přechodná ustanovení

1. Podnikatel, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat, je povinen ~~před uplynutím doby 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona~~ **nejpozději do 31. prosince 2021** ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti, jinak uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká.

### *Samostatné přechodné ustanovení k návrhu novely*

Čl. II

### Přechodná ustanovení

1. Podnikatel, který je fyzickou osobou, který po dni účinnosti tohoto zákona zahájí činnost realitního zprostředkování podle zákona č. 39/2020 Sb. a je oprávněn tuto činnost poskytovat na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s osobou, jež je realitním zprostředkovatelem, pouze jménem takové osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové osoby, může poskytovat realitní zprostředkování na základě živnosti ohlašovací volné „58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“, avšak nejdéle do 31. prosince 2021. Po tomto datu jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká.

2. Podnikatel poskytující realitní zprostředkování podle bodu 1 není oprávněn poskytovat úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy ani za podmínek uvedených v § 4 odst. 2 zákona č. 39/2020 Sb. Porušením této podmínky se dopustí přestupku, za který lze uložit pokutu až do výše dle § 21 odst. 2 písm. a) uvedeného zákona.