

**Pozměňovací návrh k vládnímu návrhu zákona o realitním  
zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském  
podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů  
(zákon o realitním zprostředkování)**

*Sněmovní tisk 391*

*Zákaz provádění úschov realitními zprostředkovateli*

**Předkládá Dominik Feri a Věra Kovářová**

---

**Změna:**

**1) Ustanovení § 4 se mění a nově zní:**

„Realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkovávané záležitosti není oprávněn

- a) poskytovat úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,
- b) zprostředkovat poskytnutí takové úschovy někým jiným než bankou, zahraniční bankou, notářem nebo advokátem.“

## **Odůvodnění:**

Proklamovaným cílem návrhu zákona o realitním zprostředkování je dosažení kultivace podnikatelského prostředí na trhu realitních služeb, a to mimo jiné s důrazem na ochranu spotřebitelů. V rozporu s tímto cílem je však aktuálně navrhované ustanovení § 4, které podle vládou předkládaného znění umožňuje realitním zprostředkovatelům nadále provádět zcela neregulované a nekontrolované úschovy kupních cen nemovitostí. Přitom – při zjevném vědomí všech negativ – pouze zakazuje realitním zprostředkovatelům takovou úschovu nabízet a zprostředkovávat u jiného subjektu, než banky, notáře nebo advokáta.

Ministerstvo pro místní rozvoj od roku 2014 intenzivně pracuje na znění návrhu zákona o realitním zprostředkování. Výsledkem těchto několikaletých prací, spočívajících mimo jiné ve sběru dat, informací a připomínek, bylo vypracování finálního znění návrhu zákona v prosinci 2018, které jasně stanovilo, že realitní zprostředkovatelé nebudou oprávněni úschovy sami realizovat. Dne 21. ledna 2019 byl návrh zákona skutečně vládou projednán a schválen, nicméně přímo na vládním zasedání byla přijata zásadní a nesystémová změna dotýkající se právě otázky provádění úschov finančních prostředků realitními zprostředkovateli, kdy návrh byl změněn z jednoznačného zákazu realizace těchto úschov na pouhý zákaz jejich nabízení.

Vládou předkládaný návrh zákona, umožňující realitním zprostředkovatelům realizovat úschovy bez jejich současné legislativní úpravy, je v rozporu:

- s Prioritami spotřebitelské politiky 2015 -2020, schválenými usnesením vlády ze dne 7. ledna 2015,
- s výsledky mezirezortního připomínkového řízení, zejména v rozporu s požadavky Ministerstva spravedlnosti, Hospodářské komory, České advokátní komory, Notářské komory,
- s názorem spotřebitelů i samotných realitních zprostředkovatelů na otázku bezpečnosti úschov,
- s evropskou normou 15733 (ČSN EN 15733), která upravuje evropské standardy poskytování realitních služeb,
- se samotnou důvodovou zprávou k návrhu zákona, která na několika místech sama vychází z argumentace, že realitní zprostředkovatelé nebudou úschovu provádět, a konečně je v rozporu též s věcným návrhem zákona.

V případě úschovy prováděné realitními zprostředkovateli jsou zásadním problémem zejména tyto skutečnosti:

- nejsou upraveny žádné, byť základní podmínky pro provádění úschov, a to ani požadavek na písemnou formu smlouvy o úschově,
- není stanovena povinnost ukládat peněžní prostředky na speciální oddělené vázané účty,
- peněžní prostředky v úschově nejsou odděleny (právně, popř. ani fakticky) od peněžních prostředků realitního zprostředkovatele, mohou být smíchány s peněžními prostředky realitního zprostředkovatele a dokonce použity pro financování provozu jeho podnikání,
- provádění úschov není kryto pojištěním odpovědnosti,
- peněžní prostředky nejsou ochráněny v případě exekuce nebo insolvence realitního zprostředkovatele.

Předkladatel tohoto pozměňovacího návrhu si je vědom, že alternativou úplného zákazu úschov prováděných realitními zprostředkovateli je přijetí vhodné regulace úschov, která provádění úschov realitními zprostředkovateli umožní, avšak při současném zajištění důsledné ochrany klientů, zejména spotřebitelů. Taková regulace však představuje nutnost komplexnější změny, která by svou obsáhlostí mohla ohrozit přijetí zákona jako takového, jehož včasné a neodkladné přijetí je široce vnímáno jako nezbytné. Z tohoto důvodu se jeví v zájmu zachování ochrany spotřebitelů vhodnější, bude-li úschova prováděná realitními zprostředkovateli plošně zakázána. Povolení této úschovy a její právní regulace, bude možné provést následně speciální novelou, která by se zabývala pouze touto problematikou a mohla by postihnout komplexně celou oblast poskytování úschov, zejména též otázku úpravy kontrolních mechanismů, sankcí a jejich vymáhání.