

Pozměňovací a jiné návrhy
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)
(tisk 391)

Návrh na zamítnutí návrhu zákona předložil dne 16. října 2019 poslanec Vojtěch Munzar.

A. Pozměňovací návrhy obsažené v usnesení ústavně právního výboru č. 163 ze 48. schůze konané dne 18. září 2019 (tisk 391/6)

1. název zákona zní:

„ZÁKON

ze dne 2019

o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů

(zákon o realitním zprostředkování)“,

2. k části první, § 4 zní:

„§ 4

- (1) Realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkovávané záležitosti není oprávněn nabízet
 - a) úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,
 - b) zprostředkování poskytnutí takové úschovy někým jiným než bankou, zahraniční bankou vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky, notářem, advokátem nebo v souvislosti s exekucí, soudním nebo jiným řízením soudním exekutorem.
- (2) Na žádost zájemce podanou v písemné formě na samostatné listině může realitní zprostředkovatel poskytnout úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, pokud
 - a) smlouva o úschově je v písemné formě,
 - b) účet u banky, zahraniční banky vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky nebo spořitelního a úvěrního družstva (dále jen „banka“), na kterém jsou uloženy peněžní prostředky, je
 1. zřízen pro každého uschovatele jako samostatný účet úschovy,
 2. veden na jméno realitního zprostředkovatele zapsaného ve veřejném rejstříku,
 - c) informuje banku v souladu se zákonem o bankách o tom, že majitelem uschovaných peněžních prostředků je třetí osoba,
 - d) o každé úschově učiní záznam v jím vedené evidenci úschov, která zahrnuje
 1. identifikační údaje o uschovateli a příjemci, a to pokud je uschovatel nebo příjemce fyzickou osobou všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození, dále místo narození, pohlaví, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a identifikační číslo osoby; je-li

uschovatel nebo příjemce zastoupen, též tyto údaje o jeho jednatelém zástupci; pokud je právnickou osobou obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo, identifikační číslo osoby nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí; u fyzické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, údaje ke zjištění a ověření její totožnosti; případně údaje o zástupci právnické osoby, který v daném případě jednal, a pokud je správcem svěřeneckého fondu jeho označení a identifikační údaje jeho správce, obhospodařovatele, nebo osoby v obdobném postavení,

2. údaje o výši peněžních prostředků a o měnové jednotce,
3. datum přijetí peněžních prostředků do úschovy,
4. údaj o době trvání úschovy, případně podmínky stanovené realitnímu zprostředkovateli pro vydání peněžních prostředků z úschovy uschovateli nebo příjemci, a způsob doložení splnění těchto podmínek realitnímu zprostředkovateli,
5. označení účtu nebo účtů, na který nebo na které mají být peněžní prostředky vydány z úschovy příjemci a identifikační údaje osoby, která je jeho majitelem, není-li to příjemce,
6. datum vydání peněžních prostředků uschovateli nebo příjemci.

(3) Přijetí peněžních prostředků do úschovy a jejich vydání z úschovy lze jen bezhotovostním převodem; jiným způsobem nelze peněžní prostředky předat.

(4) Současně s poskytnutím první úschovy peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy informuje realitní zprostředkovatel o této skutečnosti obecní živnostenský úřad.

(5) Realitní zprostředkovatel není oprávněn použít peněžní prostředky na účtu úschovy jinak než v souladu s účelem realitní smlouvy.“,

3. k části první, v § 20 se vkládá nový odstavec 2, který zní:

„(2) Kontrolu nad dodržováním povinností stanovených v § 4 vykonávají obecní živnostenské úřady.“,

Dosavadní odstavce 2 a 3 se označují jako odstavce 3 a 4.

4. k části první, § 21 a 22 znějí:

„§ 21

Přestupky

(1) Právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se jako realitní zprostředkovatel dopustí přestupku tím, že

- a) nesplní některou z povinností podle § 4,
- b) není pojištěna podle § 7 odst. 1 nebo 2, nebo
- c) nesplní některou z povinností podle § 7 odst. 4.

(2) Za přestupek lze uložit pokutu

- a) do 500 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a),
- b) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b),
- c) do 100 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. c).

§ 22

Projednávání přestupků

Přestupky podle § 21 odst. 1 písm. a) projednávají obecní živnostenské úřady. Přestupky podle § 21 odst. 1 písm. b) a c) projednává ministerstvo.“,

5. za část druhou se vkládá nová část třetí, která včetně nadpisu zní:

„ČÁST TŘETÍ**Změna zákona o bankách**

§ 26

V § 41e zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění zákona č. 16/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb., zákona č. 319/2001 Sb., zákona č. 126/2002 Sb., zákona č. 433/2008 Sb., zákona č. 156/2010 Sb. a zákona č. 41/2011 Sb., se na konci textu odstavce 6 doplňují slova „nebo o peníze přijaté realitním zprostředkovatelem do úschovy podle zákona o realitním zprostředkování.“,

Dosavadní část třetí se označuje jako část čtvrtá a § 26 se označuje jako § 27.

Pozměňovací návrhy přednesené ve druhém čtení dne 16. října 2019**B. Poslanec Adam Kalous**

SD 3476

Vložení textu u nově vložené Živnosti vázané „Realitní zprostředkování“ dle přílohy č. 2. Živnostenského zákona se vkládá:

„b) vysokoškolské vzdělání v bakalářském programu, 1 rok praxe a absolvování mezinárodně uznávaného kurzu dle par. 60a zákona 111/1998 Sb. se zaměřením na nemovitosti organizovaného na státem akreditovaném ústavu“.

C. Poslanec Petr Dolínek

SD 3367

1. Ustanovení § 7 odst. 1 se mění takto (jako revize jsou vyznačeny úpravy):

- (1) Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, s limitem pojistného plnění stanoveného takto:

(a) každý realitní zprostředkovatel nejméně ve výši 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v 1 roce;

(b) realitní zprostředkovatel, který uzavírá se zájemcem smlouvu o realitním zprostředkování vlastním jménem a na svoji odpovědnost, nebo který provádí úschovu finančních prostředků či listin, nejméně ve výši 5 000 000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 10 000 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v 1 roce.

2. V § 7 odst. 4 se za slovo „(„ministerstvo“)" vkládají slova „na jeho výzvu“, slova „ode dne uzavření smlouvy o pojištění“ se zrušují a na konec textu první věty se vkládají slova „o pojištění“. V § 7 odst. 4 se věta druhá zrušuje.

SD 3366

V § 18 se za slovo „zprostředkování“ vkládají slova „se spotřebitelem“.

SD 3365

1. V části druhé, v § 24 (změna živnostenského zákona) se v bodu 1 (k příloze č. 2) vypouští písmena a) a b) a původní písmeno c) se označuje jako písmeno a).

2. V části druhé, v § 24 (změna živnostenského zákona) se v bodu 3 (k příloze č. 5) ve sloupci 2 písmena b) až d) zrušují a původní písmeno e) se označuje jako písmeno b) a na jeho konci se text „*)“ zrušuje. Dále ve sloupci 3 se slova „*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) zrušují a slova „**) zákon č. 18/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů“ nahrazují slovy „*) zákon č. 18/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

3. V části druhé, v § 25 (přechodná ustanovení) se v odst. 1 slova „6 měsíců“ nahrazují slovy „2 let“.

D. Poslanec Milan Pour

SD 2825

V části první § 4 zní:

„§ 4

Realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkovávané záležitosti není oprávněn
a) poskytovat úschovu částky vyšší než 890 000 Kč za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,
b) zprostředkovávat poskytnutí úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy někým jiným než bankou, zahraniční bankou, notářem nebo advokátem.“.

E. Poslanec Jan Zahradník

SD 3203

1. § 4 se zrušuje. Ostatní paragrafy se přečísľují.

2. V § 5 odstavec 2 nově zní

„(2) Je-li realitní zprostředkovatel právnickou osobou, musí být bezúhonná fyzická osoba, která je členem jejího statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo která je v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.“.

3. Varianta 1 (v případě, že bude schválen pozměňovací návrh E1.): V § 7 odst. 1 se částka „1 750 000 Kč“ nahrazuje částkou „25 000 000 Kč“ a částka „3 500 000 Kč“ se nahrazuje částkou 50 000 000 Kč“.

Varianta 2 (v případě, že nebude schválen pozměňovací návrh E1.): § 7 se zrušuje. Ostatní paragrafy se přečísľují.

4. V § 11 odst. 1 ve větě první se slovo „zájemci“ nahrazuje slovy „tomu, kdo má zájem“ a za slova „nebytový prostor“ se doplňují slova „(dále jen „zájemce o nabytí práva k nemovité věci“)“. Ve větě druhé se za slovo „zájemci“ doplňují slova „o nabytí práva k nemovité věci“.
5. V § 12 odst. 1 se za slovo „zájemci“ doplňují slova „o nabytí práva k nemovité věci“. V § 12 odst. 2 se za slovo „zájemci“ nacházející se za slovy „realitní zprostředkovatel“ doplňují slova „o nabytí práva k nemovité věci“.
6. V § 12 se odstavec 4 zrušuje.
7. § 13 se zrušuje, ostatní paragrafy se přečísľují.
8. V § 14 se na konci textu doplňuje věta „Tím však není zájemce zbaven povinnosti uhradit realitnímu zprostředkovateli náklady a ušľý zisk.“.
9. V § 18 se slova „nejvýše 1 měsíc“ nahrazují slovy „nejvýše 3 měsíce“.
10. V § 19 odst. 4 se za slova „Byla-li“ vkládá slovo „realitní“.
11. V § 26 (účinnost) se číslo „2020“ nahrazuje číslem „2021“.

F. Poslanec Vojtěch Munzar

SD 3423

1. V § 12 odst. 1 zní:

„Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů a dalších veřejně dostupných údajů, ~~a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel veděl nebo vzhledem k své odborné způsobilosti měl vědět. a dále pak prohlášení o stavu prodávané nemovité věci, bytu nebo nebytového prostoru, které realitní zprostředkovatel získal od vlastníka, a které je zprostředkovatel povinen si obstarat.~~“.

SD 3538

2. K části první (Realitní zprostředkování)

Varianta I.

V § 7 se doplňuje odstavec 5, který zní:

„(5) Povinnosti podle odstavců 1 až 4 nevznikají realitním zprostředkovatelům, kteří jsou na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s jinou právnickou osobou, jež je realitním zprostředkovatelem, oprávněni poskytovat realitní zprostředkování pouze jménem a na účet takové právnické osoby.“

V § 8 se dosavadní text označuje jako odstavec 1 a doplňuje se odstavec 2, který zní:

„(2) Realitní zprostředkovatel podle § 7 odstavec 5 předloží zájemci na vyžádání smlouvu uzavřenou s jiným realitním zprostředkovatelem a pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy tímto realitním zprostředkovatelem podle § 7.“.

Varianta II.

K části první (Realitní zprostředkování)

V § 7 se doplňuje odstavec 5, který zní:

„(5) Limity pojistného plnění podle odstavce 1 se snižují na 50 % realitním zprostředkovatelům, kteří jsou na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s jinou právnickou osobou, jež je realitním zprostředkovatelem, oprávněni poskytovat realitní zprostředkování pouze jménem takové právnické osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové právnické osoby.“

V § 8 se dosavadní text označuje jako odstavec 1 a doplňuje se odstavce 2, který zní:

„(2) Realitní zprostředkovatel podle § 7 odst. 5 předloží zájemci na vyžádání smlouvu uzavřenou s realitním zprostředkovatelem, jehož jménem, či s nezaměnitelným užitím jeho obchodního jména či obchodní značky, je oprávněn poskytovat realitní zprostředkování.“

G. Poslanec Dominik Feri

SD 2348

§ 4 nově zní:

„§ 4

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.“

V Praze 18. října 2019

Ing. Patrik N a c h e r, v.r.
zpravodaj garančního hospodářského výboru

Dominik F e r i
zpravodaj ústavně právního výboru

v z. **Ing. Zuzana O ž a n o v á**, v.r.
místopředsedkyně ústavně právního výboru