

# Vládní návrh

## ZÁKON

ze dne.....2020,

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

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

### Čl. I

V § 25 bodě 1 věty první zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), se číslo „6“ nahrazuje číslem „10“.

### Čl. II

### Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení.

## **DŮVODOVÁ ZPRÁVA**

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

### **I. Obecná část**

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

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 nouzový stav. V rámci vyhlášeného nouzového stavu je realizována řada omezujících krizových opatření, která mají nebo mohou mít negativní dopad na podnikání osob samostatně výdělečně činných (dále jen „OSVČ“), 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.

Tyto negativní dopady mohou být jak přímé, např. omezení poskytování některých služeb, tak nepřímé, např. z titulu potřeby péče o děti z důvodu uzavření základních a středních škol či celkového omezení pohybu osob.

Realitní zprostředkovatelé podnikající podle zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování (dále jen „ZRZ“), účinného od 3. března 2020, jsou povinni podle § 25 bodu 1. splnit podmínky přechodu z volné na vázanou živnost ve lhůtě 6 měsíců od data účinnosti ZRZ. V současné situaci to je prakticky nemožné zejména pro ty podnikatele, kteří budou nuceni svoji kvalifikaci prokázat složením zkoušky profesní kvalifikace „realitní zprostředkovatel“ podle zákona č. 179/2006 Sb., o uznávání výsledků dalšího vzdělávání. Aktuálně není možno zkoušky pořádat, on-line formu testů zákon nepřipouští. Složení uvedené zkoušky spočívající v písemné, individuální ústní i praktické části v celkovém trvání od 3 do 5 hodin považuje MMR za nejtransparentnější způsob prokázání odbornosti a dlouhodobě by mělo zvyšovat prestiž realitních zprostředkovatelů.

Již za normální situace byl režim zkoušek pro předpokládaný objem 600 až 800 uchazečů do 3. 9. 2020 velmi napjatý, a proto je žádoucí odsunutí nejzazšího termínu složení zkoušek nejméně o dobu, po kterou nebude možno pořádat akce se společnou účastí alespoň 12 osob v jedné zkušební místnosti při společném zahájení písemné části textu, což samo ještě neznamená optimální stav. Teprve později, po dalším úplném uvolnění situace, se bude moci písemné části zkoušky účastnit více osob najednou a bude dosaženo původně předpokládané frekvence konání zkoušek. Dle současných odhadů se domníváme, že kvůli uvedenému odsunu a jen postupnému rozvolnění je nutno posunout termín nejméně o 11 týdnů (to v případě využití dnů pracovního klidu i svátků), lépe však o 4 měsíce. Jiné řešení technicky možné není.

Pokud by se realitní zprostředkovatel, který neměl možnost složit uvedenou zkoušku, rozhodl pokračovat v podnikání i po uplynutí lhůty stanovené zákonem (tedy po 3. 9. 2020), porušoval

by ustanovení živnostenského zákona, ZRZ, a případně by se dokonce dopouštěl trestného činu neoprávněného podnikání.

Negativní dopady případného nepřijetí návrhu zákona by se tedy projevily spíše zánikem řady podnikatelských subjektů a snížením dostupnosti služby realitního zprostředkování pro spotřebitele. Případný propad tržeb realitních zprostředkovatelů, a tím i zisku OSVČ, by se mohl projevit v dlouhodobém horizontu i ve výši jejich důchodu, neboť by dosahovali nižších vyměřovacích základů.

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

Z důvodu výše uvedeného se navrhuje prodloužení lhůty pro přechod z volné na vázanou živnost o 4 měsíce.

Cílem je snížení negativních ekonomických dopadů na činnost realitních zprostředkovatelů, ale i dalších souvisejících profesí v oblasti stavebnictví či marketingu, a zajištění plné dostupnosti této služby pro spotřebitele.

## **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. Navrhovaná úprava obsahující specifickou úpravu ve prospěch dotčených osob nijak nenarušuje tyto předpisy a je s nimi v souladu.

## **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**  
Návrh nemá negativní dopad na příjmy státního rozpočtu, ani ostatní veřejné rozpočty. Má pozitivní dopad na podnikatelské prostředí díky zachování konkurenceschopnosti podnikatelů v realitním podnikání.

## **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**

Současně s předložením návrhů zákonů v souvislosti s mimořádnými a krizovými opatřeními pro období krize se předseda Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky žádá o projednání návrhu zákona ve zkráceném jednání v rámci vyhlášeného stavu legislativní nouze podle § 99 zákona o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, a to vzhledem k výše uvedeným důvodům, tj. zejména k potřebě urychleně řešit situaci OSVČ v návaznosti na vyhlášená mimořádná a krizová opatření.

## **II. Zvláštní část**

### **K čl. I**

Z důvodů výrazného ztížení možnosti volného pohybu v souvislosti s mimořádnými a krizovými opatřeními je podnikatelům poskytujícím realitní zprostředkování podle ZRZ, 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 ve lhůtě 6 měsíců od nabytí účinnosti ZRZ.

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 6 měsíců od nabytí účinnosti ZRZ zaniká dosavadní oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volné.

### **K čl. II**

Vzhledem k nezbytnosti a časové naléhavosti se navrhuje účinnost zákona 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 30. března 2020

Předseda vlády:

Ing. Andrej Babiš v.r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Klára Dostálová v.r.