39/2020 Sb.
Zákon

ze dne 19. prosince 2019

O realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování)

SHRNUTÍ ZÁKONA OD DOSTUPNÉHO ADVOKÁTA

JUDr. Ondřej Preuss, Ph.D.
Garant obsahu

Zákon o realitním zprostředkování chrání kupující před nepoctivými makléři. Zákon č.39/2020Sb., **realitní zákon**, zavádí **povinnou zkoušku**, **profesní pojištění** a **úschovu u banky**.

Makléř musí složit odborný test a být pojištěn na 1,75milionu. Rezervační poplatek drží banka, nikoli realitka. Nebude-li sepsána **realitní smlouva**, můžete odstoupit do 14 dnů.

Inzerát musí uvést energetickou třídu a reálnou výměru, jinak pojišťovna reklamaci neproplatí. Černý makléř riskuje pokutu 500000Kč a zákaz činnosti na pět let.

Prověřte makléře v registru; platné IČO a pojištění jsou základ bezpečného obchodu.

Vyhlášeno dne 17. února 2020, datum poslední novelizace 1. července 2021

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ
Realitní zprostředkování

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje některé podmínky poskytování realitního zprostředkování a některá práva a povinnosti s tím související.

§ 2

Vymezení některých pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) realitním zprostředkováním činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy,

b) realitním zprostředkovatelem ten, kdo jako podnikatel poskytuje realitní zprostředkování,

c) smlouvou o realitním zprostředkování smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy,

d) realitní smlouvou smlouva o nabytí

1. vlastnického práva k nemovité věci, nebo

2. práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování.

§ 3

(1) Realitní zprostředkování zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.

(2) Realitní zprostředkování zahrnuje zpravidla

a) poskytnutí inzertní služby,

b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny,

c) zpracování marketingu nemovité věci,

d) zajištění prohlídky nemovité věci,

e) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,

f) zprostředkování poskytnutí právních služeb,

g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.

§ 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 exekučním, 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 jednajícím 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.

§ 5

(1) Realitní zprostředkovatel musí být bezúhonný[1]). Za bezúhonnou se pro potřeby tohoto zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.

(2) Je-li realitní zprostředkovatel právnickou osobou, musejí být bezúhonní jeho skutečný majitel podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů (dále jen „skutečný majitel“) a fyzická osoba, která je členem jeho statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.

(3) Fyzická osoba podle odstavce 2 je před ustavením do funkce povinna zakladatelům právnické osoby nebo orgánu, který je oprávněn ji do funkce ustavit, oznámit, zda splňuje požadavek bezúhonnosti. Přestane-li požadavek bezúhonnosti splňovat po svém ustavení do funkce, oznámí to fyzická osoba bez zbytečného odkladu realitnímu zprostředkovateli, popřípadě i tomu, kdo ji zmocnil k výkonu funkce.

(4) Realitní zprostředkovatel odvolá bez zbytečného odkladu fyzickou osobu, která nesplňuje požadavek bezúhonnosti, z funkce člena statutárního orgánu nebo z postavení obdobného postavení člena statutárního orgánu, jakmile se o tom dozví, nezanikla-li jeho funkce nebo postavení jiným způsobem.

(5) Právnická osoba, která je členem statutárního orgánu realitního zprostředkovatele, odvolá bez zbytečného odkladu zmocnění fyzické osobě, která ji při výkonu funkce zastupuje, jakmile se dozví, že přestala splňovat požadavek bezúhonnosti, a pověří zastupováním jinou fyzickou osobu. Nesplní-li právnická osoba tuto povinnost, realitní zprostředkovatel ji odvolá z funkce bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozví.

§ 6

(1) Bezúhonnost se prokazuje u občanů České republiky výpisem z evidence Rejstříku trestů a u osob, které jsou občany jiného členského státu Evropské unie, doklady podle § 46 odst. 1 písm. a) živnostenského zákona. U osob,

které nejsou občany České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie, se bezúhonnost prokazuje doklady podle § 46 odst. 1 písm. b) živnostenského zákona a výpisem z evidence Rejstříku trestů, nejedná-li se o osoby, které mají na území České republiky povolen trvalý pobyt; ty prokazují bezúhonnost stejně jako občané České republiky.

(2) Pro účely posouzení bezúhonnosti je živnostenský úřad oprávněn vyžádat si od soudu opis pravomocného rozhodnutí. Pokud rozhodnutí neobsahuje skutečnosti rozhodné pro posouzení bezúhonnosti, je živnostenský úřad oprávněn nahlížet do těch částí trestního spisu, které tyto skutečnosti obsahují. V případě, že rozhodnutí bylo vydáno soudem cizího státu, je živnostenský úřad oprávněn si vyžádat od osoby uvedené v odstavci 1 větě druhé předložení opisu pravomocného rozhodnutí soudu.

(3) Za účelem zjištění dodržování povinností podle § 5 odst. 2 Ministerstvo spravedlnosti umožní živnostenskému úřadu získat způsobem umožňujícím dálkový přístup z evidence skutečných majitelů podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů (dále jen „evidence skutečných majitelů“) úplný výpis platných údajů a údajů, které byly vymazány bez náhrady nebo s nahrazením novými údaji podle téhož zákona. Realitního zprostředkovatele, který je zahraniční právnickou osobou, živnostenský úřad vyzve k předložení výpisu ze zahraniční evidence obdobné evidenci skutečných majitelů nebo, není-li takové evidence, k předložení čestného prohlášení, ve kterém uvede identifikační údaje všech svých skutečných majitelů. Realitní zprostředkovatel je povinen na výzvu živnostenského úřadu u osob podle § 5 odst. 2 doložit doklady podle § 46 odst. 1 písm. a) nebo b) živnostenského zákona, s výjimkou výpisu z evidence Rejstříku trestů, a opis pravomocného rozhodnutí soudu cizího státu podle odstavce 2.

Pojištění realitního zprostředkovatele

§ 7

(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 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 jednom roce.

(2) Pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno u pojistitele, který je podle zákona upravujícího pojišťovnictví oprávněn provozovat toto pojištění na území České republiky, a musí být sjednáno tak, aby spoluúčast, byla-li sjednána, nepřekročila 5 000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění.

(3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.

(4) Realitní zprostředkovatel předloží Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy. Obdobně postupuje realitní zprostředkovatel při každé změně smlouvy o pojištění, která má vliv na změnu limitu pojistného plnění nebo výše sjednané spoluúčasti, a v případě výpovědi nebo odstoupení od smlouvy o pojištění ministerstvo o této

skutečnosti informuje.

(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.

§ 8

(1) Realitní zprostředkovatel předloží zájemci na vyžádání pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy podle § 7.

(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.

Smlouva o realitním zprostředkování

§ 9

(1) Realitní zprostředkovatel poskytuje realitní zprostředkování na základě smlouvy o realitním zprostředkování.

(2) Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu. Námitku neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy může vznést pouze zájemce.

§ 10

(1) Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje také

a) označení předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání

b) výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení, je-li realitní smlouva úplatná,

c) výši provize, nebo způsob jejího určení.

(2) Není-li při uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování některý z údajů podle odstavce 1 písm. a) nebo b) znám, ujedná se alespoň obecným způsobem.

(3) Neobsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování údaje podle odstavce 1, je neplatná. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce.

§ 11

(1) Realitní zprostředkovatel předá 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, nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování výpis z veřejného seznamu k předmětu realitního zprostředkování, jestliže je v něm zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí. Není-li předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zapsán jako jednotka ve veřejném seznamu, předá realitní zprostředkovatel zájemci výpis z veřejného seznamu, ve kterém je zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí.

(2) Výpis z veřejného seznamu podle odstavce 1 musí prokazovat stav evidovaný v tomto seznamu ne starší než 3 pracovní dny přede dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Tento výpis může být pořízen i dálkovým přístupem a za účelem přiložení ke smlouvě o realitním zprostředkování převeden do listinné podoby prostým vytištěním.

(3) Jestliže realitní zprostředkovatel nepředá zájemci výpis podle odstavce 1, je zájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování ve lhůtě do 14 dnů ode dne jejího uzavření.

§ 12

Informační povinnost

(1) 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 dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.

(2) Obsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování ujednání podle § 10 odst. 2, poskytne realitní zprostředkovatel zájemci informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání podle odstavce 1 a předá mu výpis z veřejného seznamu podle § 11 odst. 1 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám.

(3) Realitní zprostředkovatel poskytne zájemci informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení v případě, že tato byla ujednána ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a třetí osobou ke stejnému předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

(4) Nepředá-li realitní zprostředkovatel zájemci informace podle odstavců 1 a 3 nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování nebo informace podle odstavce 2 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám, může zájemce od smlouvy o realitním zprostředkování odstoupit.

§ 13

Prohlásil-li zájemce, že se seznámil s písemnostmi, na které odkazuje smlouva o realitním zprostředkování, a

vyplývají-li z okolností vážné pochybnosti, zda k tomu skutečně došlo, musí tuto skutečnost prokázat realitní zprostředkovatel.

§ 14

Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.

§ 15

Smlouva o realitním zprostředkování nesmí být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Vznesením námitky neplatnosti nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v listině podle věty první.

§ 16

Ke splnění nebo zajištění splnění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, který je spotřebitelem, nelze použít směnku nebo šek.

§ 17

Výhradní realitní zprostředkování

(1) Výhradním realitním zprostředkováním se rozumí ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem učiněné ohledně konkrétního předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání spočívající v omezení práva zájemce na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování o stejném předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání s jiným realitním zprostředkovatelem, jakož i práva zájemce na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele.

(2) Ujednání o výhradním realitním zprostředkování může nabýt účinnosti nejdříve dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování mezi týmiž smluvními stranami a ohledně téhož předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

(3) Na ujednání o výhradním realitním zprostředkování, které není obsaženo ve smlouvě o realitním zprostředkování, se použijí § 9 odst. 2 a § 13 obdobně.

(4) Výhradní realitní zprostředkování lze se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů přede dnem uplynutí ujednané doby.

§ 18

Výpověď

Bylo-li realitní zprostředkování se spotřebitelem ujednáno na dobu neurčitou, výpovědní doba může činit nejvýše 1 měsíc.

§ 19

Provize

(1) Není-li dále stanoveno jinak, je provize splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy.

(2) Ujednat splatnost provize tak, aby nastala přede dnem uzavření realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy, lze jen tehdy, jestliže smlouva o realitním zprostředkování obsahuje poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy. Splatnost provize může být v těchto případech vázána nejdříve na obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy.

(3) Je-li se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednána záloha na provizi, nesmí činit více než dvě třetiny ujednané provize.

(4) Byla-li smlouva, k jejímuž uzavření se vztahoval vznik práva realitního zprostředkovatele na provizi, uzavřena z důvodu nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti realitního zprostředkovatele až po zániku závazku ze smlouvy o realitním zprostředkování, nemá realitní zprostředkovatel právo požadovat provizi po zájemci, který je spotřebitelem.

§ 20

Kontrola

(1) Kontrolu nad dodržováním povinností stanovených v § 5 vykonávají obecní živnostenské úřady. Živnostenský úřad je oprávněn si vyžádat výpis z evidence Rejstříku trestů podle zákona o Rejstříku trestů. Žádost o vydání výpisu z evidence Rejstříku trestů a výpis z evidence Rejstříku trestů se předávají v elektronické podobě způsobem umožňujícím dálkový přístup.

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

(3) Kontrolu nad dodržováním povinností podle § 7 odst. 1, 2 a 4 vykonává ministerstvo.

(4) Živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění realitnímu zprostředkovateli, který nezajistí, aby jeho skutečným majitelem byla osoba splňující podmínky bezúhonnosti podle § 5 odst. 1, nebo neodvolá fyzickou osobu podle § 5 odst. 4 nebo právnickou osobu podle § 5 odst. 5 věty druhé.

§ 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.

§ 23

Přechodná ustanovení

1. Právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv, jejichž účelem je realitní zprostředkování, uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí dosavadními právními předpisy.

2. Podnikatel, který přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona poskytoval realitní zprostředkování v rámci živnost ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“ uvedené v příloze č. 4 k zákonu č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je povinen splnit podmínku podle § 7 odst. 1 a 2 tohoto zákona nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

3. Podnikatel, který je fyzickou osobou a který ke dni nabytí účinnosti zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), nebyl oprávněn k provozování realitního zprostředkování na základě oprávnění k provozování živnosti volné „Výroba, obchod a služby neuvedené

v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“, tuto živnost ohlásí živnostenskému úřadu až po nabytí účinnosti tohoto zákona a zahájí činnost realitní zprostředkování podle tohoto zákona, avšak nedoloží splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování živnosti vázané „Realitní zprostředkování“ podle jiného právního předpisu[2]), je oprávněn provozovat činnost realitní zprostředkování na základě živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“ uvedené v jiném právním předpisu[3]), avšak výhradně na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s osobou, jež je realitním zprostředkovatelem, a pouze jménem takové osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové osoby, a to nejdéle do 31. prosince 2021.

4. Podnikatel poskytující realitní zprostředkování podle bodu 3 není oprávněn poskytovat úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy ani za podmínek uvedených v § 4 odst. 2. Poskytuje-li tento podnikatel úschovu peněžních prostředků podle věty první, dopustí se přestupku, za který lze uložit pokutu až do výše dle § 21 odst. 2 písm. a).

ČÁST DRUHÁ

Změna živnostenského zákona

§ 24

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění zákona č. 231/1992 Sb., zákona č. 591/1992 Sb., zákona č. 600/1992 Sb., zákona č. 273/1993 Sb., zákona č. 303/1993 Sb., zákona č. 38/1994 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 136/1994 Sb., zákona č. 200/1994 Sb., zákona č. 237/1995 Sb., zákona č. 286/1995 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 95/1996 Sb., zákona č. 147/1996 Sb., zákona č. 19/1997 Sb., zákona č. 49/1997 Sb., zákona č. 61/1997 Sb., zákona č. 79/1997 Sb., zákona č. 217/1997 Sb., zákona č. 280/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 83/1998 Sb., zákona č. 157/1998 Sb., zákona č. 167/1998 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 358/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 122/2000 Sb., zákona č. 123/2000 Sb., zákona č. 124/2000 Sb., zákona č. 149/2000 Sb., zákona č. 151/2000 Sb., zákona č. 158/2000 Sb., zákona č. 247/2000 Sb., zákona č. 249/2000 Sb., zákona č. 258/2000 Sb., zákona č. 309/2000 Sb., zákona č. 362/2000 Sb., zákona č. 409/2000 Sb., zákona č. 458/2000 Sb., zákona č. 61/2001 Sb., zákona č. 100/2001 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 164/2001 Sb., zákona č. 256/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., zákona č. 477/2001 Sb., zákona č. 478/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 86/2002 Sb., zákona č. 119/2002 Sb., zákona č. 174/2002 Sb., zákona č. 281/2002 Sb., zákona č. 308/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 130/2003 Sb., zákona č. 162/2003 Sb., zákona č. 224/2003 Sb., zákona č. 228/2003 Sb., zákona č. 274/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 438/2003 Sb., zákona č. 38/2004 Sb., zákona č. 119/2004 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 326/2004 Sb., zákona č. 499/2004 Sb., zákona č. 695/2004 Sb., zákona č. 58/2005 Sb., zákona č. 95/2005 Sb., zákona č. 127/2005 Sb., zákona č. 215/2005 Sb., zákona č. 253/2005 Sb., zákona č. 358/2005 Sb., zákona č. 428/2005 Sb., zákona č. 444/2005 Sb., zákona č. 62/2006 Sb., zákona č. 76/2006 Sb., zákona č. 109/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 131/2006 Sb., zákona č. 161/2006 Sb., zákona č.

165/2006 Sb., zákona č. 179/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 191/2006 Sb., zákona č. 212/2006 Sb., zákona č. 214/2006 Sb., zákona č. 225/2006 Sb., zákona č. 310/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 160/2007 Sb., zákona č. 269/2007 Sb., zákona č. 270/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 130/2008 Sb., zákona č. 189/2008 Sb., zákona č. 230/2008 Sb., zákona č. 254/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 145/2010 Sb., zákona č. 155/2010 Sb., zákona č. 160/2010 Sb., zákona č. 424/2010 Sb., zákona č. 427/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 152/2011 Sb., zákona č. 350/2011 Sb., zákona č. 351/2011 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 428/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 53/2012 Sb., zákona č. 119/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 169/2012 Sb., zákona č. 199/2012 Sb., zákona č. 201/2012 Sb., zákona č. 202/2012 Sb., zákona č. 221/2012 Sb., zákona č. 407/2012 Sb., zákona č. 234/2013 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákona č. 279/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 308/2013 Sb., zákona č. 309/2013 Sb., zákona č. 127/2014 Sb., zákona č. 140/2014 Sb., zákona č. 267/2014 Sb., zákona č. 206/2015 Sb., zákona č. 267/2015 Sb., zákona č. 88/2016 Sb., zákona č. 91/2016 Sb., zákona č. 126/2016 Sb., zákona č. 188/2016 Sb., zákona č. 229/2016 Sb., zákona č. 258/2016 Sb., zákona č. 304/2016 Sb., zákona č. 64/2017 Sb., zákona č. 65/2017 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 193/2017 Sb., zákona č. 204/2017 Sb., zákona č. 261/2017 Sb., zákona č. 289/2017 Sb., zákona č. 111/2018 Sb., zákona č. 171/2018 Sb., zákona č. 176/2019 Sb., zákona č. 255/2019 Sb. a zákona č. 277/2019 Sb., se mění takto:

1. V příloze č. 2 „ŽIVNOSTI VÁZANÉ“ v sloupci 1 se za živnost „Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence“ vkládá nová živnost „Realitní zprostředkování“, ve sloupci 2 se vkládá nový text

„a) vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,

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

c) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v oboru, nebo

d) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání*)“

a ve sloupci 3 se vkládá nový text „*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

2. V příloze č. 4 „ŽIVNOST VOLNÁ“ obor činnosti 58 zní:

„58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“.

3. V příloze č. 5 „Seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností“ v sloupci 1 se za živnost „Obchod se zvířaty určenými pro zájmové chovy“ vkládá nová živnost „Realitní zprostředkování“,

ve sloupci 2 se vkládá nový text

„a) vysokoškolské vzdělání získané v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, v oblasti vzdělávání Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání,

b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v oboru,

c) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání*),

d) doklad o tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu, nebo

e) doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu**)“

a ve sloupci 3 se vkládá nový text

„*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

**) zákon č. 18/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.

§ 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 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. Úkony provedené podle věty první nepodléhají správnímu poplatku.

2. Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit splnění povinností stanovených v § 7 odst. 6 zákona č. 455/1991 Sb. ve znění zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 130/2008 Sb. a zákona č. 289/2017 Sb., nejpozději do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o bankách

§ 26

§ 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“.

ČÁST ČTVRTÁ

Účinnost

§ 27

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.

Vondráček v. r.
Zeman v. r.
Babiš v. r.

[1]) Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES

[2]) Příloha č. 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[3]) Příloha č. 4 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.