

Upozorňujeme podnikatele na účinnost zákona o realitním zprostředkování. Dne **3. 3. 2020** nabývá účinnosti zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů.

Realitní zprostředkovatel bude muset být mj. po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ náhrady újmy způsobené výkonem realitního zprostředkování. Dále bude muset živnostenskému úřadu doložit předepsanou kvalifikaci.

Stávající pravidla

Do současné doby nebylo poskytování realitního zprostředkování upraveno zvláštním zákonem. Zájemci o vstup na realitní trh živnostenský zákona ukládal disponovat živnostenským oprávněním pro ohlašovací živnost volnou, obor č. 58 Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, kam tato činnost náležela. Při provozování živnosti volné živnostenský úřad nezkoumá profesní předpoklady pro její výkon. Zájemce musí splňovat pouze všeobecné podmínky pro vstup do podnikání (plná svéprávnost a bezúhonnost). Žádné další speciální podmínky pro výkon činnosti realitního zprostředkovatele nebyly stanoveny ani v jiném zákoně.

Nově bude realitní zprostředkování upraveno zvláštním předpisem

Hlavním důvodem pro přijetí navrhované právní úpravy je ochrana klienta. Mezi další důvody náleží zejména:

- „kultivace podmínek pro poskytování realitního zprostředkování, kdy řada nepoctivých subjektů podniká na úkor profesionálních realitních zprostředkovatelů,
- sblížení podmínek pro poskytování realitního zprostředkování v ČR s ostatními státy EU, kde je tato činnost zpravidla upravena zvláštními zákony a pro její poskytování jsou nastavena jasná pravidla. V důsledku toho lze očekávat i zvýšení konkurenceschopnosti českých realitních zprostředkovatelů na jednotném evropském trhu“.

Nově bude k poskytování realitního zprostředkování nutná vázaná živnost

Do přílohy č. 2 k živnostenskému zákonu se vkládá nová živnost „**Realitní zprostředkování**“. Výkon této živnosti bude podmíněn prokázáním odborné způsobilosti, čímž se rozumí vzdělání v příslušném oboru, případně kombinace vzdělání a praxe, či získání profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání. Současně dochází k zúžení živnosti volné konstituované přílohou č. 4 živnostenského zákona. Předmětem této živnosti bude nadále mj. jen – pronájem vlastních nemovitých věcí.

Povinnost prokázání odborné způsobilosti se vztahuje rovněž na fyzické osoby, které tuto činnost pro realitního zprostředkovatele vykonávají, neboť živnost figuruje v příloze č. 5 živnostenského zákona. Obdobně jako u přílohy č. 2 jsou podmínky pro odbornou způsobilost vázány na vzdělání, případně vzdělání a praxi, či získání profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

Nové povinnosti

1) nejpozději do 2 měsíců uzavřít pojištění odpovědnosti

Nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (od 3. 3. 2020) uzavřít pojištění pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování v § 7 odst. 1 a 2 tohoto zákona.

2) nejpozději do 6 měsíců ohlásit živnost vázanou

Podnikatel, který hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat i po nabytí účinnosti tohoto zákona, musí nejpozději do 6 měsíců (ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona tedy od 3. 3. 2020) ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti. Ohlášení nepodléhá správnímu poplatku.

Doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti podnikatele nebo odpovědného zástupce se rozumí:

- 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,
- vysokoškolské vzdělání v bakalářském programu, 1 rok praxe a absolvování mezinárodně uznávaného kurzu dle § 60a zákona 111/1998 Sb. se zaměřením na nemovitosti organizovaného na státem akreditovaném ústavu,
- vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v oboru, nebo
- profesní kvalifikace pro činnost [realitního zprostředkovatele](#) podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání

3) nejpozději do 2 let zajistit výkon činnosti pouze fyzickými osobami splňujícími požadovanou odbornou způsobilost

Doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti zaměstnance se rozumí:

- 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,
- vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v oboru,
- profesní kvalifikace pro činnost [realitního zprostředkovatele](#) podle zákona o uznání výsledků dalšího vzdělávání,
- doklad o tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu, nebo
- doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu

Kontrola dodržování povinností

Dozorovou pravomoc zákon svěřuje obecním živnostenským úřadům a dále Ministerstvu pro místní rozvoj České republiky.