

INFORMACE PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE

Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Podnikatel, který byl přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů 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 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona o realitním zprostředkování ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti. Pokud tak neučiní ve stanovené lhůtě, jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování zaniká. V živnostenském rejstříku živnostenský úřad uvede jako den vzniku oprávnění pro vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ den řádného ohlášení této živnosti podnikatelem. Oprávnění k provozování živnosti volné, které trvalo podnikateli ke dni předcházejícímu dni nabytí účinnosti zákona o realitním zprostředkování, zůstane podnikatelům zachováno.

Dne 01.07.2021 nabyl účinnosti zákon č. 249/2021 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadu epidemie koronaviru označovaného jako SARS CoV-2 na oblast realitního zprostředkování a o změně zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů. Zákonem se pro stávající podnikatele v realitním zprostředkování **prodlužuje lhůta pro doložení dokladů odborné způsobilosti a ohlášení živnosti vázané „Realitní zprostředkování“ do 31.12.2021** (původní lhůta byla stanovena do 03.09.2020).

U podnikatele, který měl ke dni nabytí účinnosti zákona ohlášenu volnou živnost, u které je k tomuto dni uveden obor činnosti „58. Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“, dojde ke změně názvu oboru činnosti na „58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“.

Ohlášení vázané živnosti „Realitní zprostředkování“ podnikatelem, který byl přede dnem nabytí účinnosti zákona o realitním zprostředkování oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, nepodléhá správnímu poplatku.

Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit splnění povinností stanovených v § 7 odst. 6 živnostenského zákona (zákon č. 455/1991 Sb. v platném znění) – zajistit výkon činností, které jsou obsahem živnosti „Realitní zprostředkování“ pouze fyzickými osobami, které splňují požadavky odborné způsobilosti stanovené v příloze č. 5 k živnostenskému zákonu, a to **nejpozději do 2 let** ode dne nabytí účinnosti zákona o realitním zprostředkování.

BEZÚHONNOST

Realitní zprostředkovatel musí být bezúhonný. Za bezúhonnou se pro potřeby zákona o realitním zprostředkování 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.

Je-li realitní zprostředkovatel právnickou osobou, musejí být bezúhonní jeho skutečný majitel podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a fyzická osoba, která je členem jeho statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.

ODBORNÁ ZPŮSOBILOST

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Realitní zprostředkování | a) vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické bory 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*) | *) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů |
|--------------------------|--|--|

POJIŠTĚNÍ REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

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.

Pojištění 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.

SMLOUVA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Realitní zprostředkovatel poskytuje realitní zprostředkování na základě smlouvy o realitním zprostředkování. **Smlouva** o realitním zprostředkování **vyžaduje písemnou formu**.

Celé znění zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů, najdete na webových stránkách <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39/zneni-20210701>