Zákon o realitním zprostředkování

Odborná způsobilost - kvalifikace a certifikace

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS 18.3.2016

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Stručná rekapitulace – historie

- 1993 ARK ČR - předložen návrh zák. o provozování RK (M.Uhde)
- 1995 ARK ČR - podán NOVÝ návrh zákona (I.Kočárník)
- 1997 Projednáván návrh ARK ČR na změnu volné živnosti (J.Kalvoda)
- 2002 návrh novely ARK ČR Živ. Zákona do PSPČR….
- 2004 zpracována nová novela pro PSPČR….
- 2007 podán návrh novely na MPO….
- 2010 Projednáván návrh na změnu podmínek provoz. živnosti (J.Plachý)

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Stručná rekapitulace - historie

- 2011 23.2.2011 – usnesení č.72 HV PSPČR (MMR + MF, MPO) mají vypracovat analýzu a návrh řešení
- 2012 7.6. 2012 – ARK ČR podpořila na jednání podvýboru pro podnikání vypracovanou analýzu a návrh schválený všemi zpracovateli
- Návrh řešení jednohlasně přijat a přijato usnesení č.194
- Hospodářský výbor PSPP ČR, ž á d á MMR, aby ve spolupráci s MPO a dalšími ministerstvy zahájilo kroky na přípravě speciálního zákona o „realitním podnikání“, podle varianty č. 2 „Analýzy současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení“;

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Stručná rekapitulace - současné situace

Zákon je v legislativní plánu současné vlády

Předkladatelem je MMR

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Stručná rekapitulace – harmonogram

- duben 2014 - Pracovní skupina (sestavilo MMR)
  Asociace realitních kanceláří České republiky je členem
  - Harmonogram prací (do r. 2017)

- Návrh věcného záměru zákona (VZZ)
  - Vypořádání připomínek

- Květen 2015 – Schválený VZZ předložen Legislativní radě vlády (LRV)

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Stručná rekapitulace - harmonogram

- 3. září 2015 LRV – uložila MMR dopracovat návrh VZZ o

  var. 5 KONCESOVANÁ ŽIVNOST

- Do schváleného VZZ byla dopracována

  var. Koncesovaná

  a upřesněna resp. doplněna byla také

  var. Vázaná živnost

- 5. prosince 2015 LRV návrh projednala a doporučila

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

…….**předkladateli** při vypracování návrhu zákona vycházel buď z varianty č. 3, která předpokládá vznik zákona o realitním zprostředkování a změnu živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost), nebo z varianty č. 5, která předpokládá vznik zákona o realitním zprostředkování a změnu živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako koncesovaná živnost), a to po vyhodnocení přínosů popřípadě nevýhod každé z těchto variant.

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

….**vládě s ch v á l i t** návrh VZZ o realitním zprostředkování, a přijmout k němu usnesení vlády a v něm stanovit:

„V l á d a

I. s ch v a l u j e návrh věcného záměru zákona o realitním zprostředkování;

II. u k l á d á ministryni pro místní rozvoj vypracovat a vládě

do 31. prosince 2016 předložit návrh zákona podle bodu I tohoto usnesení s tím, že do tohoto návrhu zákona budou zapracovány připomínky obsažené ve stanovisku Legislativní rady vlády a závěry ze schůze vlády.“.

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

18. ledna 2016 vláda ve svém usnesení č. 20

- schválila VZZ a
- uložila ministryni pro místní rozvoj aby
    - připravila paragrafové znění a
    - předložila ho vládě do konce roku 2016 a to ve variantě
    - VÁZANÁ ŽIVNOST.

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Další kroky - PŘEDPOKLAD:

- paragrafové znění v souladu s VZZ – již údajně připraveno
- do konce března důvodová zpráva včetně komentářů k jednotlivým paragrafům
- vnitřní připomínkové řízení na MMR + svolání pracovní skupiny
- slučitelnost s Evropským právem – odbor legislativně právní
- začátek května rozeslání materiál do resortního připomínkového řízení (cca 20 dní)

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Další kroky - PŘEDPOKLAD:

- vypořádání připomínek - zapracování do právního předpisu
- konzultace s odborem evropských záležitostí a s odborem legislativně právním
- předložení zákona ministryni k podpisu – cca srpen
- Odeslání vládě – do konce roku

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Zákon by se zaměřil zejména na následující oblasti:

- **vymezení** základních pojmů včetně **definice** realitního zprostředkování
- podmínky pro **přijímání peněžních prostředků** do úschovy u realitního zprostředkovatele
- **pojištění odpovědnosti** v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele
- **odborná** a osobní **způsobilost** osob vykonávajících činnost realitní zprostředkování
- vytvoření **evidence osob** splňujících způsobilost pro provádění realitního zprostředkování
- **další povinnosti** realitních zprostředkovatelů (např. informační povinnosti)
- **smlouva o realitním zprostředkování**
- **dozor** nad dodržováním zákona
- **sankce**

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Vymezení základních pojmů

- jedním z klíčových pojmů je „realitní zprostředkování“;
- bude chápáno jako zvláštní druh zprostředkování, na které se budou vztahovat zákonem stanovená pravidla
- realitní zprostředkování - činnost jejíž účelem je, uzavření „nějaké“ smlouvy (kupní, nájemní…)
- kdo to je realitní zprostředkovatel a zároveň negativní vymezení
- kdo není realitním zprostředkovatelem
- definice účastníků zprostředkování

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Podmínky pro přijímání peněžních prostředků do úschovy u realitního zprostředkovatele

- pokud se smluvní strany realitní transakce dohodnou na tom, že složí peněžní prostředky do úschovy u realitního zprostředkovatele, bude mít realitní zprostředkovatel zákonem nastavená pravidla, podle kterých bude muset v takovém případě postupovat (informační povinnost, prostředky na účtu odděleném od provozních financí), zákon zároveň vymezí náležitosti smlouvy o úschově peněžních prostředků u realitního zprostředkovatele
- peněžní prostředky v úschově u realitního zprostředkovatele by měly být zároveň více chráněny před možnými negativními dopady exekuce či insolvence realitního zprostředkovatele

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Pojištění odpovědnosti

- zavedení povinnosti mít sjednané pojištění odpovědnosti v souvislosti s činností realitního zprostředkovatele u všech podnikajících realitních zprostředkovatelů, nastavení minimálních limitů pojistného plnění

  Každý člen ARK ČR má povinně uzavřeno pojištění profesní odpovědnosti

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Odborná a osobní způsobilost osob vykonávajících činnost realitní zprostředkování

- odborná způsobilost - dosažení určitého stupně vzdělání, případně kombinováno s doložením odpovídající doby praxe.
  Ověřování formou zkoušek, je počítáno s využitím systému profesních kvalifikací.
- splnění OZ bude realitní zprostředkovatel dokládat MMR.
  MMR vydá osvědčení a uvede v seznamu fyzických osob splňujících odbornou způsobilost pro provádění realitního zprostředkování

  Každý člen ARK ČR povinně absolvuje rekvalifikační vzdělávání a re-certifikuje se.

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Evidence odborně způsobilých osob

- veřejně přístupný seznam(princip formální publicity) na www.MMR.cz

- spotřebitelé, ale i kontrolní orgány získají možnost ověření, zda osoba, která se aktivně podílí na realitním zprostředkování splňuje požadavky odborné způsobilosti stanovené zákonem

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Smlouva o realitním zprostředkování

- smlouva o realitním zprostředkování bude vymezena jako zvláštní druh zprostředkovatelské smlouvy s povinnými náležitostmi, mezi které bude mj. patřit i její **písemná forma**

- Povinnost přikládat listiny na které se text smlouvy odkáže

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Dozor

- živnostenské úřady nad dodržováním podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování

- MMR nad autorizovanými osobami z hlediska zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání), ve znění pozdějších předpisů

1. ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Sankce

- peněžitá sankce za porušení zákonných povinností (především výkon činnosti bez osvědčení způsobilosti, provozování podnikání v realitním zprostředkování bez sjednaného pojištění odpovědnosti apod.)

2. ZÁKON BUDE?

Dodržet harmonogram prací znamená

- Zpracovat variantu vázaná živnost do paragrafového znění ve finální verzi
- Předložit ke schválení vládě
- Předložit ke schválení do obou komor Parlamentu a prezidentovi ČR

3. ZÁVĚREM

Teze pro další diskusi:

- Pomůže zákon ke zvýšení důvěry?
- Zabezpečí zákon alespoň základní standard a úroveň služeb realitních zprostředkovatelů?

Děkuji za pozornost

Pište, volejte, ptejte se:

jan.boruvka@arkcr.cz
602 311 859

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS 18.3.2016