



V Praze dne 12. června 2015  
Č.j.: 650/15

**Stanovisko**  
**komise pro hodnocení dopadů regulace**  
k  
**návrhu věcného záměru zákona o realitním zprostředkování**

---

## **I. Úvod**

Návrh zákona je předkládán na základě usnesení hospodářského výboru PSP ze dne 10. Října 2012. Cílem navrhovaného věcného záměru zákona je zejména vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování, posílit ochranu práv spotřebitelů a zvýšit důvěru spotřebitelů v realitní služby.

Zhruba polovina transakcí na realitním trhu se uskuteční prostřednictvím realitních zprostředkovatelů a dle odhadu v roce 2013 představovaly tyto transakce objem kolem 350 mld. Kč. Ve zprávě RIA se uvádí, že na realitním trhu je dle ČSÚ 14564 ekonomických subjektů zabývajících se činností realitních agentur, což je mimo jiné absolutně nejvyšší číslo v Evropě ve vztahu k počtu obyvatel.

Profese realitního zprostředkovatele se v ČR potýká s celou řadou problémů. Je to nedostatečná odborná kvalifikace, neúčinná ochrana práv spotřebitelů a nedostatečný dozor nad realitními zprostředkovateli, chybějící definice rozsahu poskytovaných služeb a náležitosti smluv o zprostředkování, nedůvěra spotřebitelů v realitní služby a nízká prestiž realitních zprostředkovatelů.

Předkladatel zákona uvažoval celkem s pěti variantami /včetně nulové varianty/ řešení situace tj.:

- zachování současného stavu
- úprava stávajícího právních předpisů- změna živnostenského zákona (realitní zprostředkování jako vázaná živnost)
- vznik zákona o realitním zprostředkování beze změny živnostenského zákona (zachování volné živnosti)
- vznik zákona o realitním zprostředkování a úprava živnostenského zákona (realitní činnost jako vázaná živnost)
- vznik zákona o realitní zprostředkování a vymezení činnosti mimo živnostenský zákon

## **II. Připomínky a návrhy změn**

Předkladatel zákona zpracoval k věcnému záměru rozsáhlou zprávu o dopadu regulace (91stran) dle zásad zpracování RIA. Ocenit je třeba snahu o získání

relevantních údajů a také podrobné mezinárodní srovnání. Byla provedena rozsáhlá dotazníková akce a z odpovědí 2284 respondentů vyplynula shoda mezi spotřebiteli a realitními zprostředkovateli na potřebě nastavení základních pravidel pro výkon této činnosti.

Na základě analýzy dopadu jednotlivých variant byla z výsledků multikriterální analýzy vyhodnocena nejlépe varianta 2. Výhodou tohoto řešení je, že podmínky pro výkon činností se vztahují na všechny, kteří činnost aktivně vykonávají, a to bez ohledu na formu podnikání či variantu pracovně právního vztahu. Ve zprávě RIA se také předpokládá přezkum účinnosti regulace a to nejdéle do 2 let od účinnosti zákona. Doporučujeme v této souvislosti doplnění indikátoru ochrany spotřebitele.

### **III. Závěr**

Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace je zpracována dle Obecných zásad RIA a věcný záměr zákona o realitním zprostředkování je možno doporučit do dalšího legislativního procesu.

**Komise RIA doporučuje závěrečnou zprávu RIA s ch v á l i t.**

Vypracoval: Ing. Jiří Nekovář

**prof. Ing. Jiřina Jílková, CSc., v.r.**  
místopředsedkyně komise