



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Základní teze a vývoj přípravy nového zákona o realitním zprostředkování

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Ing. Zdeňka Niklasová  
ředitelka odboru veřejných dražeb a realitní činnosti

3. 11. 2014



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## Základní východiska pro přípravu věcného záměru zákona

- vládou schválený Výhled legislativních prací vlády na léta 2015 až 2017
- Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení
- 194. usnesení Hospodářského výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR



## Mezi základní cíle připravovaného legislativního řešení patří především

- vymezit základní právní rámec pro poskytování realitních služeb (nastavit „pravidla hry“)
- posílit ochranu práv spotřebitelů
- zvýšit důvěru spotřebitelů v realitní služby



## Návrh věcného záměru zákona obecně obsahuje zejména

- zhodnocení stávající právní úpravy,
- zdůvodnění potřeby vydat nový právní předpis,
- stanovení cílů, které jsou vydáním právního předpisu sledovány,
- způsob promítnutí navrhovaného věcného řešení do právního řádu, stručné vyjádření základní představy o obsahu právní normy,
- vyjádření ekonomických, personálních a organizačních dopadů souvisejících s přijetím právního předpisu,
- analýza, zda navrhované řešení je v souladu s ústavním pořádkem, mezinárodními smlouvami a se závazky vyplývajícími z členství v EU.

**Konkrétní paragrafované znění budoucího zákona není součástí návrhu věcného záměru zákona – jsou pouze stručně vymezeny okruhy budoucí právní úpravy.**



## Shrnutí dosavadního průběhu prací v roce 2014

- **12. března zařazení úkolu do Výhledu legislativních prací vlády na léta 2015 až 2017**
  - věcný záměr zákona předložit vládě v **1. čtvrtletí roku 2015**
  - paragrafové znění zákona ve **2. čtvrtletí 2016**
- **24. března** Poradou ministryně schválen harmonogram postupu **ve variantě standardního legislativního procesu**
- **27. března** schválení **Statutu pracovní skupiny** pro přípravu realitního zákona a **odeslání nominačních žádostí**
- **28. dubna** úvodní jednání **pracovní skupiny**, dále 9. června a 8. září



- **23. června až 20. července** v rámci procesu hodnocení dopadů regulace (RIA) spuštěna dotazníková akce, jejímž cílem bylo zjistit názory spotřebitelů i samotných realitních zprostředkovatelů na poskytování realitních služeb; výsledky od téměř 2 300 respondentů významně podpořily záměry navrhovaného řešení
- **březen až září** – průběžné práce na přípravě Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace
- **1. října** zaslání Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace k předběžné konzultaci Oddělení pro koordinaci procesu hodnocení dopadů regulace v Sekci legislativní rady vlády na Úřadu vlády (Oddělení pro koordinaci procesu RIA)



- **15. října** obdrženy připomínky Oddělení pro koordinaci procesu RIA včetně námětů a připomínek zpravodaje komise
- **15. října** odeslání zpracovaného Přehledu dopadů návrhu právního předpisu pro zdůvodnění na zařazení návrhu do **Plánu legislativních prací vlády na rok 2015** na Úřad vlády
- **březen až říjen** - průběžně práce na přípravě **profesní kvalifikace „Obchodník s realitami“**, která vzniká v Sektorové radě pro obchod a marketing. Pro MMR budoucí předpoklad, že se stane autorizujícím orgánem v této oblasti. MMR se účastní jako konzultant s ohledem na zajištění budoucí provázanosti s připravovanou právní normou



## Předpokládaný výhled prací pro další období

- zaslání upraveného návrhu ke konzultaci Oddělení pro koordinaci procesu RIA
- **vnitřního připomínkového řízení**
- jednání pracovní skupiny
- zpracování upraveného materiálu do porady ministryně ke schválení
- **vnější připomínkové řízení a jeho vypořádání**
- předložení kompletního návrhu do porady ministryně a jeho schválení
- **předložení věcného záměru zákona vládě (předpoklad květen 2015)**





## Předpokládaný grafický harmonogram legislativního procesu

### Fáze legislativního procesu:

*přípravná fáze, komunikační platforma*

*návrh možných řešení RIA, CIA*

*vypořádání věcného záměru na úrovni MMR*

*věcný záměr - meziresortní projednání, LRV, vláda*

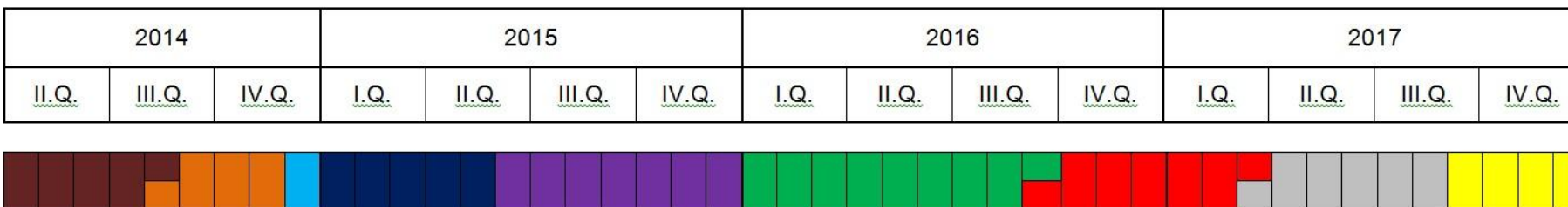
*zpracování paragrafového znění na úrovni MMR*

*paragrafové znění - meziresortní projednání, LRV, vláda*

*poslanecká sněmovna*

*senát, prezident*

*legisvakanční lhůta*



Pozn.: změna termínů vyhrazena



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

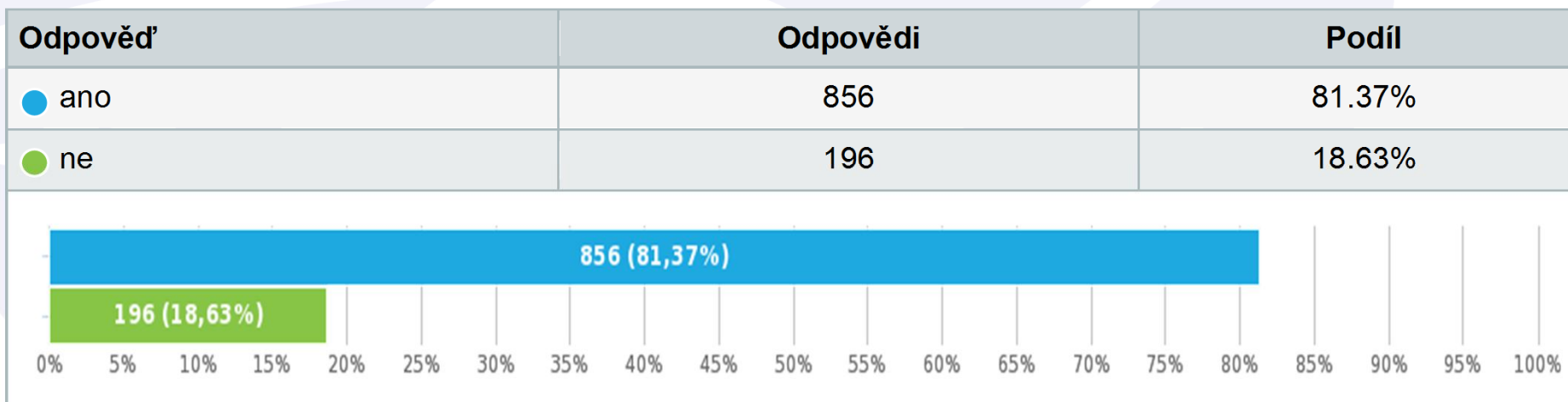
## Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy

Země	Počet realitních zprostředkovatelů v zemi	Počet obyvatel na jednoho realitního zprostředkovatele	Činnost (i částečně) upravena zákonem
Česká republika	15 300	688	x
Maďarsko	10 000	991	✓
Irsko	4 200	1 088	✓
Itálie	50 000	1 189	✓
Finsko	4 500	1 189	✓
Španělsko	35 000	1 334	x
Slovinsko	1 450	1 355	✓
Švédsko	6 300	1 517	✓
Belgie	6 500	1 716	✓
Dánsko	3 000	1 870	✓
Lotyšsko	900	2 498	x
Francie	25 000	2 617	✓
Portugalsko	4 000	2 677	✓
Švýcarsko	3 000	2 680	✓
Nizozemsko	6 000	2 796	x
Rakousko	3 000	2 801	✓
Norsko	1 600	2 932	✓
Slovensko	1 500	3 607	✓
Polsko	10 150	3 792	✓
Rumunsko	5 000	3 920	x
Litva	695	4 598	✓
Německo	12 000	6 694	✓
Spojené království	-	-	✓



## Z výsledků dotazníkové akce – dotazník pro spotřebitele

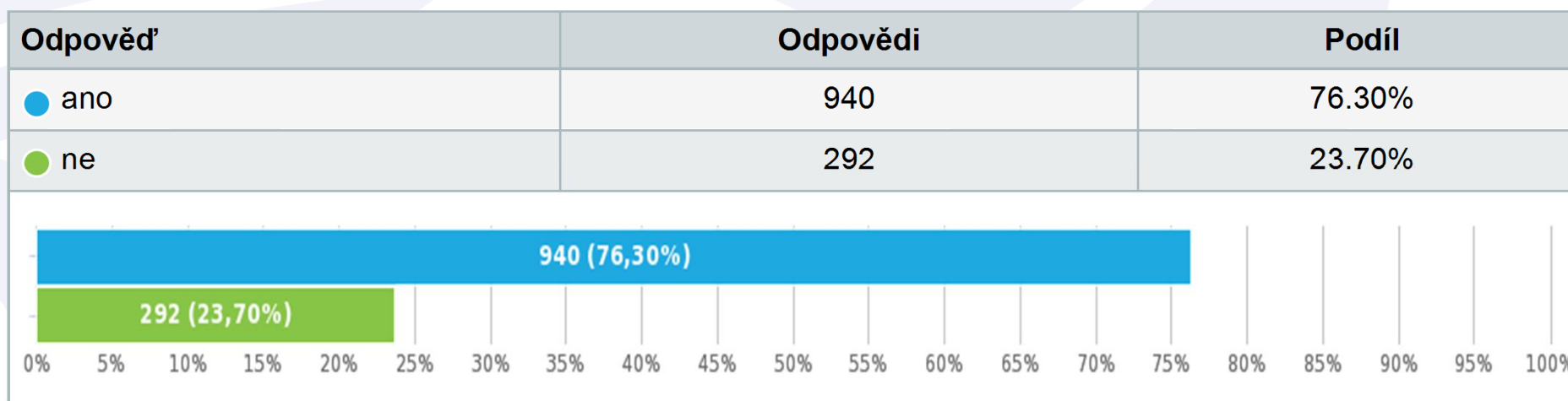
**V současné době není realitní činnost legislativně upravena. Myslíte si, že je zapotřebí nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti speciálním zákonem?**





## Z výsledků dotazníkové akce – dotazník pro realitní zprostředkovatele

**V současné době není realitní činnost legislativně upravena. Myslíte si, že je zapotřebí nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti speciálním zákonem?**





MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**Děkuji za pozornost.**

**Ing. Zdeňka Niklasová**

**ředitelka odboru veřejných dražeb a realitní činnosti**

**e-mail: [zdenka.niklasova@mmr.cz](mailto:zdenka.niklasova@mmr.cz)**