

N á v r h

ZÁKON

ze dne 2017

**o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů
(zákon o realitním zprostředkování)**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

**ČÁST PRVNÍ
REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVÁNÍ**

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon zpracovává příslušné předpisy Evropské unie¹⁾ a upravuje některé podmínky pro poskytování realitního zprostředkování a některé další otázky s tím související.

Vymezení některých pojmů

§ 2

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) realitním zprostředkováním činnost nebo soubor činností, jejichž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy,
- b) realitní smlouvou smlouva o
 1. převodu vlastnického práva k nemovité věci nebo spoluvlastnického podílu na takové nemovité věci,
 2. nájmu, podnájmu nebo pachtu nemovité věci, anebo o jejím jiném užití, nebo
 3. převodu družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru (dále jen „družstevní byt“) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
- c) realitním zprostředkovatelem ten, kdo je držitelem živnostenského oprávnění k provozování vázané živnosti v předmětu podnikání Realitní zprostředkování; za realitního zprostředkovatele se považuje také ten, kdo vyvolal u třetích osob představu, že je oprávněn tuto živnost provozovat,
- d) smlouvou o realitním zprostředkování smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy,
- e) odborně způsobilou osobou fyzická osoba,
 1. které bylo Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) vydáno osvědčení o odborné způsobilosti podle tohoto zákona,

¹⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES.

2. která získala osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání,
3. které byla uznána odborná kvalifikace podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, nebo
4. které byl vydán evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace.

§ 3

Do souboru činností podle § 2 písm. a) obvykle náleží

- a) odborné zhodnocení stavu nemovité věci a návrh nabídkové ceny,
- b) zpracování nabídky marketingu nemovité věci,
- c) vyhledávání zájemců o koupi, nájem, podnájem, pacht nebo jiné užití,
- d) poskytnutí inzertní služby,
- e) zajištění prohlídky nemovité věci pro zájemce,
- f) zajišťování stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,
- g) zprostředkování poskytnutí právních služeb,
- h) zprostředkování zajištění plnění z realitní smlouvy,
- i) účast na předání nemovité věci.

Odborná způsobilost

§ 4

(1) Odbornou způsobilostí se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb,
- b) vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe,
- c) střední vzdělání s výučním listem a 5 let praxe,
- d) profesní kvalifikace pro činnost obchodníka s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání,
- e) odborná kvalifikace pro činnost realitní zprostředkování, která byla uznána podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, nebo
- f) evropský profesní průkaz pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace.

(2) Praxí je pro účely tohoto zákona výkon činnosti oceňování majetku pro věci nemovité nebo provádění veřejných dražeb nemovitých věcí.

(3) Doba praxe se posuzuje podle pravidel posuzování doby výkonu příslušné činnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

§ 5

(1) Realitní zprostředkovatel je povinen vykonávat realitní zprostředkování jen odborně způsobilými osobami. Odborně způsobilý musí být také realitní zprostředkovatel, který je fyzickou osobou a vykonává realitní zprostředkování osobně.

(2) Realitní zprostředkovatel vede evidenci osob vykonávajících realitní zprostředkování podle odstavce 1 a uchovává kopie dokladů prokazujících, že se jedná o odborně způsobilé osoby, po dobu výkonu realitního zprostředkování těmito osobami a dále nejméně 3 roky ode dne ukončení výkonu realitního zprostředkování těmito osobami pro realitního zprostředkovatele. Evidence obsahuje jméno, datum narození a označení pracovní pozice nebo vykonávané funkce.

§ 6

Osvědčení o odborné způsobilosti

(1) Odbornou způsobilost podle § 4 odst. 1 písm. a) až c) osvědčuje ministerstvo vydáním osvědčení o odborné způsobilosti (dále jen „osvědčení“), které tuto odbornou způsobilost dokládá.

(2) K žádosti o vydání osvědčení žadatel připojí doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti stanovené v § 4 odst. 1 písm. a) až c). Pokud předložené doklady neprokazují splnění podmínky odborné způsobilosti, ministerstvo žádost o vydání osvědčení zamítne; toto rozhodnutí může být prvním úkonem v řízení.

§ 7

Seznam odborně způsobilých osob

(1) Seznam odborně způsobilých osob je informačním systémem veřejné správy, jehož správcem je ministerstvo. Seznam je veřejně přístupný na internetových stránkách ministerstva.

(2) Seznam odborně způsobilých osob obsahuje jméno, datum narození odborně způsobilé osoby a identifikaci dokladu, na jehož základě byl zápis do seznamu proveden.

(3) Ministerstvo do seznamu odborně způsobilých osob zapíše

- a) fyzickou osobu, které bylo vydáno osvědčení,
- b) fyzickou osobu, která získala osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání,
- c) fyzickou osobu, které byla uznána odborná kvalifikace pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, pokud o zápis tato osoba požádá a doloží kopii rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace,
- d) fyzickou osobu, která je držitelem evropského profesního průkazu pro povolání realitní makléř, pokud o zápis tato osoba požádá a umožní ověření vydání tohoto průkazu.

§ 8

Pojištění realitního zprostředkovatele

(1) Realitní zprostředkovatel musí být pojištěn pro případ vzniku povinnosti nahradit újmu způsobenou v souvislosti s výkonem realitního zprostředkování.

(2) Pojištění podle odstavce 1 musí být ujednáno s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 3 000 000 Kč na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně ve výši 6 000 000 Kč.

(3) Pojištění podle odstavce 1 může pojišťovna vypovědět podle ustanovení občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.

§ 9

(1) Ujednají-li si realitní zprostředkovatel a zájemce, že realitní zprostředkovatel bude zájemce v ujednaném rozsahu zastupovat, plná moc, ve které zájemce uvede rozsah zástupčího oprávnění, vyžaduje písemnou formu. Plná moc musí být samostatnou písemností; její vyhotovení obdrží realitní zprostředkovatel i zájemce.

(2) Návrh smlouvy o realitním zprostředkování je realitní zprostředkovatel povinen předložit zájemci v takovém předstihu před jejím uzavřením, aby zájemce měl možnost se s obsahem návrhu dostatečně seznámit.

Smlouva o realitním zprostředkování

§ 10

Realitní zprostředkovatel vykonává realitní zprostředkování na základě smlouvy o realitním zprostředkování.

§ 11

- (1) Smlouva o realitním zprostředkování musí obsahovat také
- a) jednoznačné označení
 1. předmětu převodu v případě realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 1 nebo 3,
 2. předmětu nájmu, podnájmu, pachtu nebo jiného užití v případě realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 2,
 - b) kupní cenu nebo způsob jejího určení v případě zprostředkování uzavření realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 1 nebo 3,
 - c) výši nájemného, pachtovného nebo úhrady za jiné užití nebo způsob jejich určení v případě zprostředkování uzavření realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 2,
 - d) informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu zprostředkování, o nichž realitní zprostředkovatel ví či s ohledem na odbornou péči vědět má, přičemž u závad a omezení zapsaných k předmětu zprostředkování ve veřejném seznamu nebo veřejném rejstříku postačí informace o existenci takových závad a omezení; tuto informační povinnost nelze splnit pouhým přiložením výpisu z veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku podle odstavce 3,
 - e) výši provize nebo způsob jejího určení, je-li provize ujednána,
 - f) informaci o výši provize nebo způsobu jejího určení v případě, že tato byla ujednána ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a třetí osobou ke stejnému předmětu zprostředkování.

(2) Realitní zprostředkovatel předá zájemci nejpozději před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování

- a) výpis z veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku k předmětu zprostředkování, jestliže je v nich zapsán,
- b) v případě zprostředkování uzavření realitní smlouvy podle § 2 písm. b) bodu 3 výpis z veřejného seznamu k družstevnímu bytu, jestliže je takový byt jako jednotka zapsán ve veřejném seznamu; není-li takový byt jako jednotka zapsán ve veřejném seznamu, výpis z veřejného seznamu, ve kterém je zapsána stavba, v níž se takový byt nachází.

(3) Výpis z veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku podle odstavce 2 musí prokazovat stav evidovaný v tomto seznamu nebo rejstříku ne starší než 3 pracovní dny přede dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Tento výpis může být pořízen i dálkovým přístupem a za účelem přiložení ke smlouvě o realitním zprostředkování převeden do listinné podoby prostým vytištěním.

(4) Jestliže realitní zprostředkovatel nepředá zájemci dokumenty podle odstavce 2, je zájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování do 14 dnů od jejího uzavření.

§ 12

Má-li zájemce zájem o uzavření smlouvy o realitním zprostředkování, aniž by byl zatím znám konkrétní předmět zprostředkování, použije se na tuto smlouvu § 11 odst. 1 přiměřeně; § 11 odst. 2 až 4 se pro tuto smlouvu nepoužijí.

§ 13

Veškerá ustanovení obsažená ve smlouvě o realitním zprostředkování musí být uvedena způsobem nevzbuzujícím pochybnost a musí být čitelná bez zvláštních obtíží. Lze-li obsah smlouvy vyložit různým způsobem, použije se výklad pro zájemce nejpříznivější.

§ 14

Obsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování ujednání nebo prohlášení zájemce o jeho seznámení s jinými písemnostmi nebo dokumenty, které nejsou součástí smlouvy o realitním zprostředkování, je takové ujednání nebo prohlášení zájemce platné jen tehdy, byl-li zájemce realitním zprostředkovatelem s danou písemností nebo dokumentem před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování prokazatelně seznámen.

§ 15

(1) Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.

(2) Ke splnění nebo zajištění splnění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, který je spotřebitelem, nelze použít směnku nebo šek.

§ 16

Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje písemnou formu. Není-li dodržena tato forma, lze neplatnost právního jednání namítnout, jen nebylo-li již plněno.

§ 17

Výhradní realitní zprostředkování

(1) Výhradním realitním zprostředkováním se rozumí ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem učiněné ohledně konkrétního předmětu zprostředkování spočívající v omezení práva zájemce na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování o stejném předmětu zprostředkování s jiným realitním zprostředkovatelem, jakož i práva zájemce na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele.

(2) Ujednání o výhradním realitním zprostředkování může nabýt účinnosti nejdříve uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování mezi týmiž účastníky a ohledně téhož předmětu zprostředkování.

(3) Na ujednání o výhradním realitním zprostředkování, které není obsaženo ve smlouvě o realitním zprostředkování, se použijí § 13, 14 a § 16 obdobně.

(4) Výhradní realitní zprostředkování lze se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů před uplynutím ujednané doby.

§ 18

Výpověď

(1) Smlouvu o realitním zprostředkování ujednanou na dobu neurčitou lze vypovědět písemně ve výpovědní době 1 měsíc. V případě ujednání výpovědní doby nesmí být tato delší než 1 měsíc.

(2) Výpovědní doba podle odstavce 1 běží od dne následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

§ 19

Provize

(1) Ujednat splatnost provize tak, aby nastala před uzavřením realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy, lze jen, pokud smlouva o realitním zprostředkování obsahuje jasné a srozumitelné poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti realitní

smlouvy; jinak je provize splatná nejdříve dnem uzavřením realitní smlouvy. Splatnost provize podle části věty první před středníkem může být vázána nejdříve na obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy.

(2) Je-li ujednána záloha na provizi, může činit taková záloha nebo souhrn záloh nejvýše polovinu ujednané provize.

(3) Byla-li smlouva, k jejímuž uzavření se vztahoval vznik práva realitního zprostředkovatele na provizi, uzavřena nebo splněna až po zániku závazku ze smlouvy o realitním zprostředkování, nevzniká realitnímu zprostředkovateli právo na provizi, jestliže v době trvání závazku ze smlouvy o realitním zprostředkování nedošlo k uzavření realitní smlouvy z důvodu na straně realitního zprostředkovatele, a to především z jeho nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti.

(4) V pochybnostech, zda provize nebo způsob jejího určení byl ujednan, má se provize nebo způsob jejího určení za neujednané a realitní zprostředkování za bezúplatné.

§ 20

Vzniklo-li realitnímu zprostředkovateli právo na vydání bezdůvodného obohacení, může realitní zprostředkovatel požadovat vydání takového bezdůvodného obohacení pouze do výše provize, kterou si strany ujednaly. V pochybnostech o ujednání provize nebo o její výši se použije § 19 odst. 4 obdobně.

§ 21

(1) Realitní zprostředkovatel nemá vůči zájemci nárok na úhradu jakéhokoli plnění spojeného s realitním zprostředkováním, a to i v případě, že právo na takové plnění bylo dříve ujednáno, jestliže

- a) smlouva o realitním zprostředkování je neplatná z důvodu, ke kterému soud přihlédne i bez námítky nebo z důvodu vznesení námítky neplatnosti ze strany zájemce, nebo
- b) závazek ze smlouvy o realitním zprostředkování zanikl nebo byl zrušen z důvodu spočívajícího na straně realitního zprostředkovatele.

(2) Ustanovením odstavce 1 nejsou dotčena práva realitního zprostředkovatele podle § 20.

§ 22

Jedná-li realitní zprostředkovatel při poskytování realitního zprostředkování jako nepřikázaný jednatel, nemá vůči osobě, v jejíž prospěch jako nepřikázaný jednatel jednal, právo na jakékoli plnění.

§ 23

Realitní zprostředkovatel není oprávněn nabízet nebo doporučovat zajištění plnění z realitní smlouvy v rámci zprostředkovávané záležitosti jinak než prostřednictvím banky, zahraniční banky, notáře nebo advokáta.

§ 24

K ujednáním odchylným se od ustanovení tohoto zákona v neprospěch zájemce se nepřihlíží, nestanoví-li tento zákon jinak.

§ 25

(1) Vykonává-li realitní zprostředkovatel svou podnikatelskou činnost jako právnická osoba, je povinen zajistit, aby skutečným majitelem takové právnické osoby podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu nebo osobou, která podnikání této právnické osoby řídí, byla jen osoba bezúhonná podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.

CELEX: 32015L0849

(2) Za účelem doložení bezúhonnosti si obecní živnostenský úřad vyžádá podle zákona upravujícího Rejstřík trestů výpis z evidence Rejstříku trestů. Žádost o vydání výpisu z evidence Rejstříku trestů a výpis z evidence Rejstříku trestů se předávají v elektronické podobě, a to způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(3) Pro účely kontroly plnění podmínek pro podnikání realitního zprostředkovatele umožní Ministerstvo spravedlnosti živnostenskému úřadu dálkový přístup k údajům o skutečném majiteli podle zákona upravujícího veřejné rejstříky právnických a fyzických osob. Za přístup živnostenského úřadu do evidence skutečných majitelů náhrada nákladů nepřísluší.

(4) Poruší-li realitní zprostředkovatel povinnost podle odstavce 1, považuje se takové porušení za závažné porušení povinností podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.

§ 26

Dozor nad dodržováním povinností stanovených v § 5, § 8 odst. 1 a 2 a v § 25 odst. 1 vykonávají obecní živnostenské úřady.

§ 27

Přestupky

(1) Právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se jako realitní zprostředkovatel dopustí přestupku tím, že

a) nevykonává realitní zprostředkování odborně způsobilou osobou podle § 5 odst. 1,

- b) v rozporu s § 5 odst. 2 nevede nebo neuchovává po zákonem stanovenou dobu evidenci nebo neuchovává po zákonem stanovenou dobu kopie dokladů prokazujících, že se jedná o odborně způsobilé osoby,
- c) není pojištěna podle § 8 odst. 1 nebo 2, nebo
- d) nezajistí, aby skutečným majitelem právnické osoby nebo osobou, která podnikání této právnické osoby řídí, byla osoba bezúhonná podle § 25 odst. 1.

(2) Za přestupek podle odstavce 1

- a) písm. a) lze uložit pokutu do 100 000 Kč,
- b) písm. b) lze uložit pokutu do 50 000 Kč,
- c) písm. c) nebo d) lze uložit pokutu do 1 000 000 Kč.

(3) Přestupky podle tohoto zákona projednávají obecní živnostenské úřady.

§ 28

Přechodná ustanovení

(1) Právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv, jejichž účelem je realitní zprostředkování, uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

(2) Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit splnění požadavků stanovených v § 5 odst. 1 nejpozději do 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Realitní zprostředkovatel, který poskytuje realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“, je povinen splnit podmínku podle § 8 odst. 1 a 2 nejpozději do 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(4) Zaměření magisterského studijního programu akreditovaného před 1. zářím 2016, pro který nebyla stanovena oblast vzdělávání požadovaná v § 4 odst. 1 písm. a), ministerstvo posoudí na základě skladby studijních předmětů, které tvoří náplň studijního programu.

(5) Praxe v realitní činnosti získaná přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považuje za praxi podle § 4 odst. 2 tohoto zákona.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky

§ 29

V § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění zákona č. 60/1988 Sb., zákonného opatření Předsednictva České národní rady č. 305/1990 Sb., zákona č. 575/1990 Sb., zákona č. 474/1992 Sb., zákona č. 272/1996 Sb., zákona č. 256/2001 Sb., zákona č. 47/2002 Sb. a zákona č. 186/2006 Sb., se za slovo „prostor“ vkládají slova „, realitního trhu“.

ČÁST TŘETÍ
Změna živnostenského zákona

§ 30

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění zákona č. 231/1992 Sb., zákona č. 591/1992 Sb., zákona č. 600/1992 Sb., zákona č. 273/1993 Sb., zákona č. 303/1993 Sb., zákona č. 38/1994 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 136/1994 Sb., zákona č. 200/1994 Sb., zákona č. 237/1995 Sb., zákona č. 286/1995 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 95/1996 Sb., zákona č. 147/1996 Sb., zákona č. 19/1997 Sb., zákona č. 49/1997 Sb., zákona č. 61/1997 Sb., zákona č. 79/1997 Sb., zákona č. 217/1997 Sb., zákona č. 280/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 83/1998 Sb., zákona č. 157/1998 Sb., zákona č. 167/1998 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 358/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 122/2000 Sb., zákona č. 123/2000 Sb., zákona č. 124/2000 Sb., zákona č. 149/2000 Sb., zákona č. 151/2000 Sb., zákona č. 158/2000 Sb., zákona č. 247/2000 Sb., zákona č. 249/2000 Sb., zákona č. 258/2000 Sb., zákona č. 309/2000 Sb., zákona č. 362/2000 Sb., zákona č. 409/2000 Sb., zákona č. 458/2000 Sb., zákona č. 61/2001 Sb., zákona č. 100/2001 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 164/2001 Sb., zákona č. 256/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., zákona č. 477/2001 Sb., zákona č. 478/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 86/2002 Sb., zákona č. 119/2002 Sb., zákona č. 174/2002 Sb., zákona č. 281/2002 Sb., zákona č. 308/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 130/2003 Sb., zákona č. 162/2003 Sb., zákona č. 224/2003 Sb., zákona č. 228/2003 Sb., zákona č. 274/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 438/2003 Sb., zákona č. 38/2004 Sb., zákona č. 119/2004 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 326/2004 Sb., zákona č. 499/2004 Sb., zákona č. 695/2004 Sb., zákona č. 58/2005 Sb., zákona č. 95/2005 Sb., zákona č. 127/2005 Sb., zákona č. 215/2005 Sb., zákona č. 253/2005 Sb., zákona č. 358/2005 Sb., zákona č. 428/2005 Sb., zákona č. 444/2005 Sb., zákona č. 62/2006 Sb., zákona č. 76/2006 Sb., zákona č. 109/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 131/2006 Sb., zákona č. 161/2006 Sb., zákona č. 165/2006 Sb., zákona č. 179/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 191/2006 Sb., zákona č. 212/2006 Sb., zákona č. 214/2006 Sb., zákona č. 225/2006 Sb., zákona č. 310/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 160/2007 Sb., zákona č. 269/2007 Sb., zákona č. 270/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 130/2008 Sb., zákona č. 189/2008 Sb., zákona č. 230/2008 Sb., zákona č. 254/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 145/2010 Sb., zákona č. 155/2010 Sb., zákona č. 160/2010 Sb., zákona č. 424/2010 Sb., zákona č. 427/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 152/2011 Sb., zákona č. 350/2011 Sb., zákona č. 351/2011 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 428/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 53/2012 Sb., zákona č. 119/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 169/2012 Sb., zákona č. 199/2012 Sb., zákona č. 201/2012 Sb., zákona č. 221/2012 Sb., zákona č. 407/2012 Sb., zákona č. 234/2013 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákona č. 279/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 308/2013 Sb., zákona č. 309/2013 Sb., zákona č. 127/2014 Sb., zákona č. 140/2014 Sb., zákona č. 267/2014 Sb., zákona č. 206/2015 Sb., zákona č. 267/2015 Sb., zákona č. 88/2016 Sb., zákona č. 91/2016 Sb., zákona č. 126/2016 Sb., zákona č. 188/2016 Sb. a zákona č. 229/2016 Sb., se mění takto:

1. V příloze č. 2 ŽIVNOSTI VÁZANÉ v prvním sloupci se za předmět podnikání „Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence“ vkládá nový předmět podnikání „Realitní zprostředkování^{*)}“.
2. V příloze č. 2 ŽIVNOSTI VÁZANÉ u předmětu podnikání „Realitní zprostředkování“ ve druhém sloupci text zní:
„a) osvědčení vydané Ministerstvem pro místní rozvoj podle jiného právního předpisu^{**)},
nebo
b) osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání^{***)}“.
3. V příloze č. 2 ŽIVNOSTI VÁZANÉ u předmětu podnikání „Realitní zprostředkování“ ve třetím sloupci text zní:
„*) zákon č. xx/xxxx Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování).
**) § 6 odst. 1 zákona č. xx/xxxx Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování).
***) Zákon 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.“
4. V příloze č. 4 ŽIVNOST VOLNÁ obor činnosti č. 58 zní:
„58. Obchod s nemovitostmi, správa a údržba nemovitostí“.

§ 31

Přechodné ustanovení

Podnikatel, který ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona poskytoval realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, může v této činnosti pokračovat po dobu 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Pokud tento podnikatel hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat po uplynutí této doby, je povinen před uplynutím této doby ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování uvedené živnosti. Marným uplynutím této doby zaniká oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“.

ČÁST ČTVRTÁ ÚČINNOST

§ 32

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem pátého kalendářního měsíce po jeho vyhlášení, s výjimkou ustanovení § 25 odst. 3, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2018.