

Nová vázaná živnost Realitní zprostředkování

Zákonem [č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů](#) (zákon o realitním zprostředkování), byl změněn zákon [č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání \(živnostenský zákon\)](#). Další změna byla provedena zákonem [č. 190/2020 Sb.](#)

V živnosti volné se obor činnosti č. 58 nově vymezuje jako „**Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí**“ (dříve „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“)

Do přílohy č. 2 Živnosti vázané byl vložen nový předmět podnikání „**Realitní zprostředkování**“, požadovaná odborná způsobilost je:

- a) vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, Ekonomické obory 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

Odborná způsobilost je předepsána i pro osoby, které činnost vykonávají (zaměstnanci). V tomto smyslu se doplňuje **příloha č. 5 živnostenského zákona**, pro tyto osoby je předepsaná následující odborná způsobilost:

- a) vysokoškolské vzdělání získané v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, v oblasti vzdělávání Ekonomické obory 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, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 1 rok praxe v oboru,
- c) profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání*),
- d) doklad o třileté praxi v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu, nebo
- e) doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu**)

*) zákon č. 179/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

***) zákon č. 18/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Přechodná ustanovení ke změně živnostenského zákona

1. Podnikatel, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby

neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat, je povinen před uplynutím doby **12 měsíců** ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti, jinak uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká. Úkony provedené podle věty první nepodléhají správnímu poplatku.

2. Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit splnění povinností stanovených v § 7 odst. 6 zákona č. 455/1991 Sb., ve znění zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 130/2008 Sb. a zákona č. 289/2017 Sb. (odborná způsobilost fyzických osob, které živnost vykonávají – příloha 5 živnostenského zákona), nejpozději **do 2 let** ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Z přechodných ustanovení k zákonu č. 39/2020 vyplývá dále povinnost splnit podmínku povinného pojištění dle § 7 odst. 1 a 2 nejpozději **do 2 měsíců** ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Zákon nabývá účinnosti dnem 03.03.2020

Zkráceně:

Podnikatelé, kteří doposud provozovali realitní zprostředkování v rámci volné živnosti a kteří chtějí i nadále tuto činnost vykonávat, by měli **od 03.03.2020 a nejpozději do 03.03.2021** ohlásit na kterémkoliv živnostenském úřadu vázanou živnost Realitní zprostředkování a k ohlášení živnosti doložit doklady odborné způsobilosti, nejčastěji doklad o dosaženém vzdělání (originál VŠ diplomu nebo maturitního vysvědčení). Podle § 7 odst. 2 živnostenského zákona se doložení praxe nepožaduje.

Nejpozději **do 03.05.2020** mají realitní zprostředkovatelé povinnost být pojištěni a smlouvu o pojištění předložit Ministerstvu pro místní rozvoj do 10 dnů od uzavření smlouvy.

Zpracováno 20.02.2020

Doplněno 06.05.2020