



V Praze 12. října 2018
Čj. 806/18

Stanovisko

k
návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb.,
o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
(zákon o realitním zprostředkování)

I. Úvod

Návrh zákona je předkládán na základě věcného záměru zákona o realitním zprostředkování (schváleného usnesením vlády ze dne 18. ledna 2016 č. 20) a Plánu legislativních prací vlády.

PK RIA předkládala své stanovisko k hodnocení dopadů regulace věcného záměru zákona i k návrhu zákona v roce 2016.

Předložené hodnocení dopadů regulace (závěrečná zpráva RIA) je zpracováno v souladu s Obecnými zásadami. Text v rozsahu 85 je přehledně strukturovaný, k čemuž napomáhá vložený obsah.

Shrnutí závěrečné zprávy RIA obsahuje všechny zásadní výpovědi včetně pozitivních dopadů na ochranu spotřebitele.

II. Připomínky a návrhy změn

Definice problému a cíle řešení

Předkladatel podrobně popisuje velikost realitního trhu, a to tak, že uvádí časový přehled výběru daně z nemovitostí a z nabytí nemovitostí, tržby a přidanou hodnotu realizované na trhu s nemovitostmi.

Předkladatel také podrobně prezentuje srovnání České republiky se zahraničím pro ty z popisovaných problémů, kde má toto srovnání smysl.

Předkladatel uvádí výčet problémů realitního trhu ve srozumitelné a přehledné struktuře. Jednotlivé problémy a podproblémy jsou popisovány dvěma způsoby:

- na základě výběrových informací (např. stížnosti na realitní makléře u spotřebitelských organizací, apod.)
- „deduktivní formou“, tedy na základě úvahy, že určitá oblast či určitý okruh realitního zprostředkování nejsou regulovány a tudíž je třeba je regulovat, protože nedostatek regulace by mohl být zneužit.

Z informací, kterými se problémy dokládají, vyplývá, že vzhledem k velikosti trhu a jeho charakteru jsou problematické případy (např. počet stížností) málo četné nebo z hlediska množství transakcí zanedbatelné, např. vysoký počet nepojištěných zprostředkovatelů, kteří ovšem zprostředkovatelskou činnost ve skutečnosti nevykonávají, nebo příležitostně a z hlediska podílu na trhu nemají význam. Některé problémy – např. nedostatečná odborná kvalifikace (neznalost zákonů a požadavků z nich vyplývajících) – nejsou doloženy, nebo není patrné, jaké negativní důsledky „problém“ má, např. nízká prestiž realitních zprostředkovatelů.

Je třeba ocenit, že předkladatel návrh extenzivně konzultoval s různými aktéry, např. otázku pojištění s realitními kanceláři, pro které je realitní zprostředkování hlavním podnikáním. Je třeba uvést i průzkum mezi potenciálními uživateli služeb zprostředkovatelů při zkoumání názoru na praxi přijímání peněžních prostředků do úschovy u realitního zprostředkovatele – který ukázal, že tato možnost v praxi v podstatě není využívána (patrně méně než 1 % respondentů by ji ve skutečnosti využilo, což je zanedbatelné množství).

Z popisu problému zřetelně vyplývá – a většina faktických údajů to dokládá, že **k významným problémům na trhu zprostředkování prodeje nemovitostí nedochází.**

Závěrečná zpráva tak v tomto ohledu poskytuje souhrnné a v mnohých ohledech dostatečné informace o daném segmentu trhu.

PK RIA v této souvislosti postrádá reflexi průřezového problému – konflikty zájmu na straně zprostředkovatele související se skutečností, že zprostředkovatelé v jeden okamžik zastupují obě zúčastněné strany zprostředkované transakce.

Tento problém není v hodnocení dopadů regulace (zpráva RIA) vůbec zmíněn.

PK RIA doporučuje, aby ve zprávě RIA byla tato záležitost reflektována; pokud je problém marginální či nicotný, lze tak konstatovat a doložit či argumenty podpořit toto tvrzení v analýze.

Varianty řešení a jejich dopady

Předkladatel ve své zprávě z hodnocení dopadů regulace vymezuje 5 variant řešení, které se ovšem vztahují k celkovému legislativnímu rámci, nikoliv k jednotlivým dílčím prvkům legislativní intervence.

Tento postup považuje PK RIA v kontextu navrhované právní úpravy za zdůvodněný. Ve vztahu k partikulárním prvkům intervence doporučuje PK RIA více diskutovat otázku regulace smluvních ujednání v kontextu všech představených variant – i v souvislosti s výše zmíněným problémem konfliktu zájmů na straně zprostředkovatele.

Tzv. **nulová varianta** – ponechání současného stavu, kdy je tato činnost provozována jako živnost volná a její výkon není upraven zvláštním právním předpisem – je prezentována jako neúnosná (příčemž neudržitelnost situace nedokládá ani analýza problému, ani argument, že samotní realitní zprostředkovatelé volají po změně stávajících poměrů) – str. 38. Předkladatel při projednávání na PK RIA dne 5. 10. 2018 prezentoval poznatky z Jižní Moravy, kde samoregulační mechanismy na realitním trhu fungují. Varianta ponechání současného stavu, s využitím pozitivních zkušeností na dílčím segmentu trhu, si zaslouží podrobnější rozpracování a zhodnocení jejich nákladů a přínosů.

Náklady a přínosy variant jsou zpravidla analyzovány s doložením zdrojů dat nebo lze z textu snadno dovodit úvahu předkladatele jak ke vstupním datům či k výsledkům dospěl. Pečlivost a srozumitelnost je třeba ocenit, jakož i zvolený přístup, který provádí výpočty a odhady tam, kde je zjevné, že jsou přínosem, a kde to nedává smysl, popisuje předkladatel varianty kvalitativně.

Komise RIA má výhrady k některým vstupním odhadům, které jsou zcela nerealistické a zásadně podhodnocené. Např. časové náklady na ohlášení živnosti v rozsahu jsou nevěrohodné, při započtení povinnosti se s požadavky nové legislativy seznámit, získat podklady pro ohlášení živnosti, pak ji ohlásit a poté provádět další úkony, které ohlášení mohou následovat

(případná informační povinnosti vůči jiným orgánům, apod. – viz str. 64. Podobně některé další odhady jsou řádově podhodnoceny. Např. kontrola ze strany živnostenských úřadů bude neúčinná, pokud bude kapacita živnostenských úřadů posílena pouze v rozsahu, který je uveden ve zprávě RIA.

U zhodnocení sociálních dopadů (a dopadů pro ochranu spotřebitele) je předkladatel více než stručný – přitom ovlivnění této oblasti je jádrem předkládané regulační intervence. V jedné z variant např. předkladatel uvádí, že z trhu mohou zmizet až tisíce realitních zprostředkovatelů (a budou posíleny větší a velké kanceláře realitních zprostředkovatelů). Přestože ze zprávy lze nepřímo dovodit, že tato skutečnost se patrně bude týkat osob, pro které je realitní zprostředkování vedlejší či málo významnou činností, i tak je nutné dopady na tento segment započíst a nelze jej pominout tvrzením, že sociální dopady nebudou.

Zpráva také uvádí odhad zvýšen příjmů státního rozpočtu v důsledku zvýšení výběru daně z nabytí nemovitosti, což bude způsobeno tím, že lidé budou více využívat služeb větších kanceláří realitních zprostředkovatelů. Tento vyšší výběr daní bude muset být promítnut do cen služeb realitních zprostředkovatelů a v důsledku povede k vyšším nákladům pro uživatele služeb zprostředkovatelů – což opět může přinést sociální důsledky.

Ve shrnuté závěrečné zprávě jsou tyto dopady vyjmenovány (s tím, že **sociální dopady nejsou** – s tím ovšem nelze souhlasit), aniž by se opíraly o podrobnější výpovědi ve vlastním textu k hodnocení dopadů regulace.

Konzultační proces je dostatečně popsán, byl rozsáhlý a ze závěrů konzultačního procesu lze snadno odvodit potřeby jednotlivých dotčených hráčů (nebo jejich priority), např. v případě odpovědi již pojištěných makléřů, kteří pojištění zprostředkovatelů podporují (patrně s cílem ztížit přístup na trh makléřům dnes nepojištěným).

Přezkum účinnosti regulace má být dle předkladatele zaměřen na analýzu „napraveného“ podnikatelského prostředí. PK RIA doporučuje nastavit navíc průzkum situace či její změny v ochraně spotřebitele na základě výběrového šetření. Komise RIA také požaduje již nyní navrhnout konkrétní číselné (cílové) hodnoty, jimiž se dopady regulace budou při přezkumu měřit a tyto hodnoty založit na současných hodnotách.

III. Závěr

Pracovní komise Legislativní rady vlády pro hodnocení dopadů regulace **na základě zhodnocení zprávy RIA a dalších dokumentů konstatuje, že ze zprávy RIA vyplývá skutečnost, že problémy na realitním trhu jsou malého rozsahu a že navržená regulace trh patrně příliš neovlivní. Pokud jej v některých variantách ovlivní výrazněji, pak směrem k vyšší koncentraci zprostředkovatelské činnosti na menší počet subjektů.**

Pracovní komise Legislativní rady vlády pro hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona o realitním zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (zákon o realitním zprostředkování uplatňuje tyto doporučující připomínky:

- 1) Analyzovat podrobněji přínosy a náklady nulové varianty – ponechání současného stavu,
- 2) Ověřit a případně upravit kvantitativní odhady nákladů implementace navrhované varianty,
- 3) Specifikovat sociální dopady uvažovaných variant.

Pracovní komise Legislativní rady vlády pro hodnocení dopadů regulace **doporučuje** Legislativní radě vlády, **aby byl návrh zákona o realitním zprostředkování a o změně zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (zákon**

o realitním zprostředkování) doporučen k dalšímu projednání za předpokladu zohlednění výše uvedených doporučujících připomínek.

Vypracovali:

prof. Ing. Jiřina Jílková, CSc.
RNDr. Jan Vozáb, Ph.D.

prof. Ing. Jiřina Jílková, CSc.
v. r.
předsedkyně komise