**Upozornění pro podnikatele**

**Změna zákona o realitním zprostředkování - prodloužení lhůty k doložení odborné způsobilosti do 3. 3. 2021**

Dne 25. 4. 2020 nabývá účinnosti zákon č. 190/2020 Sb., kterým se **mění zákon** č. 39/2020 Sb., **o realitním zprostředkování** a o změně souvisejících zákonů.

Zákonem se pro stávající podnikatele v realitní činnosti **prodlužuje lhůta** pro doložení dokladů odborné způsobilosti a ohlášení živnosti vázané „Realitní zprostředkování“ do **3. 3. 2021** (původní lhůta byla stanovena do 3. 9. 2020).

Začínající podnikatelé,pouze **fyzické osoby**,mohou přechodně do **25. 10. 2020** vykonávat realitní činnost na základě živnosti **volné** „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, obor činnosti 58. „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“.

**Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů** (účinný od 3. 3. 2020).

- Činnost realitního zprostředkovatele se zařazuje do nové **vázané živnosti „Realitní zprostředkování“.**

- Stanovuje se odborná způsobilost, která se vyžaduje nejen na podnikatelích a odpovědných zástupcích, ale též po osobách, které fakticky realitní zprostředkování vykonávají.

- Požadovaná **odborná způsobilost** pro podnikatele, resp. odpovědného zástupce je následující:

***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 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***

- V **živnosti volné se obor č. 58** nově vymezuje jako **„Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“**. Změna názvu bude provedena v živnostenském rejstříku automaticky.

- Zavádí se povinné pojištění odpovědnosti realitních zprostředkovatelů za případně způsobenou újmu.

- Stanovuje se písemná forma pro smlouvu o realitním zprostředkování.

- Podmínku bezúhonnosti musí splňovat podnikatel – fyzická osoba, u právnické osoby skutečný majitel a též fyzická osoba, která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu nebo v obdobném postavení.

- **Podnikatel, který byl přede dnem nabytí účinnosti zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování na základě volné živnosti a hodlá v činnosti pokračovat, je povinen před uplynutím 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona, tj. do 3. 3. 2021, ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti (doložení praxe u těchto podnikatelů se nevyžaduje). Ohlášení živnosti v těchto případech nepodléhá správnímu poplatku. Marným uplynutím lhůty oprávnění k poskytování realitního zprostředkování zaniká.**

- **Realitní zprostředkovatel je povinen zajistit výkon činností, které jsou obsahem živnosti „Realitní zprostředkování“ pouze fyzickými osobami splňujícími požadavky odborné způsobilosti dle přílohy č. 5 živnostenského zákona nejpozději do 2 let od účinnosti zákona, tj. do 3. 3. 2022.**

- Požadovaná **odborná způsobilost** pro osoby, které pro podnikatele činnosti v rámci uvedené vázané živnosti vykonávají:

***a) vysokoškolské vzdělání 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 tříleté praxi v oboru v nezávislém postavení nebo v pracovněprávním vztahu, nebo***

***e) doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu***

Dotazy, týkající se změn živnostenského zákona, vyvolaných zákonem o realitním zprostředkování, můžete směřovat na pracovníky registračního oddělení živnostenského úřadu na telefonních číslech: 353 152 693, 353 152 690, 353 152 694, 353 152 696.