



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

Krajský úřad Jihočeského kraje
Odbor právní a krajský živnostenský úřad
Odd. státního občanství a krajský živnostenský úřad
Mgr. Ing. Radek Urbánek
vedoucí oddělení
U Zimního stadionu 1952/2
370 76 České Budějovice

Váš dopis značky KUJCK 22298/2023
Ze dne 13. 2. 2023
Naše značka MPO 20393/2023
PID MIPOX041Y7L7
Vyřizuje/linka Ing. Binderová/2488
Kontaktní e-mail binderova@mpo.cz
V Praze dne 24. 4. 2023

Věc: Zrušení živnostenského oprávnění z důvodu nesplnění podmínky bezúhonnosti podle zákona o realitním zprostředkování

K Vaší žádosti o stanovisko ve věci problematiky zrušení živnostenského oprávnění z důvodů uvedených v § 20 odst. 4 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o realitním zprostředkování“), uvádíme následující:

Podle § 20 odst. 4 zákona o realitním zprostředkování **živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění realitnímu zprostředkovateli**, který nezajistí, aby jeho skutečným majitelem byla osoba splňující podmínky bezúhonnosti podle § 5 odst. 1, nebo neodvolá fyzickou osobu podle § 5 odst. 4 nebo právnickou osobu podle § 5 odst. 5 věty druhé (tedy osoby nesplňující podmínku bezúhonnosti ve smyslu zákona o realitním zprostředkování). Porušení uvedených podmínek vede k obligatornímu zrušení živnostenského oprávnění, přičemž se přikláníme k tomu názoru, že živnostenský úřad má zrušit živnostenské oprávnění podle výše cit. ustanovení zákona o realitním zprostředkování, nikoliv podle § 58 odst. 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „živnostenský zákon“), jak se uvádí v metodické informaci MPO č. 1/2021 ze dne 4. 1. 2021. Stejně jako v případě zrušení živnostenského oprávnění podle § 35b odst. 4 zákona č. 111/1994 Sb., o silniční dopravě, ve znění pozdějších předpisů, se i zde jedná o speciální úpravu ve vztahu k obecné úpravě živnostenského zákona. Zároveň lze souhlasit i s komentářem k danému ustanovení uvedeným v publikaci „Slatina, L., Pazdera, M., Grygar, T., Zákon o realitním zprostředkování. Praktický komentář. Praha: Leges, 2020, 164 s.“, uvádějícím, že v daném případě nelze postupovat podle § 58 odst. 3 živnostenského zákona, jelikož toto ustanovení stojí na koncepci fakultativního zrušení živnostenského oprávnění, zatímco ust. § 20 odst. 4 zákona o realitním

zprostředkování na obligatorním zrušení živnostenského oprávnění. Upozorňujeme, že výše uvedené se vztahuje pouze na realitního zprostředkovatele - právnickou osobu, která je v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování povinna zajistit, aby jejím skutečným majitelem byla osoba splňující podmínky bezúhonnosti podle § 5 odst. 1 zákona o realitním zprostředkování, a povinna odvolat fyzickou osobu podle § 5 odst. 4 nebo právnickou osobu podle § 5 odst. 5 věty druhé cit. zákona.

V případě zrušení živnostenského oprávnění podle § 20 odst. 4 zákona o realitním zprostředkování nevznikne překážka provozování živnosti podle § 8 odst. 6 živnostenského zákona (tzv. „stop stav“). Na výše uvedeném nic nemění ani absence ustanovení v zákoně o realitním zprostředkování, že v případě zrušení živnostenského oprávnění nevzniká překážka provozování živnosti ve smyslu § 8 odst. 6 živnostenského zákona, a to s ohledem na skutečnost, že překážka provozování živnosti ve smyslu cit. ustanovení živnostenského zákona vzniká výhradně při zrušení živnostenského oprávnění podle § 58 odst. 2 nebo 3 živnostenského zákona.

Co se týče nesplnění podmínky bezúhonnosti ve smyslu § 5 odst. 1 zákona o realitním zprostředkování realitním zprostředkovatelem – fyzickou osobou, zde s ohledem na absenci postihu v zákoně o realitním zprostředkování (§ 20 odst. 4 se zabývá zrušením živnostenského oprávnění z důvodu nesplnění podmínek stanovených pro realitního zprostředkovatele - právnickou osobu) nezbývá než postupovat podle § 58 odst. 3 živnostenského zákona, kdy živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění z důvodu závažného porušení zvláštního právního předpisu, přičemž v tomto případě vzniká překážka provozování živnosti ve smyslu § 8 odst. 6 živnostenského zákona. Přísnější postih pro realitního zprostředkovatele – fyzickou osobu spočívající ve vzniku překážky provozování živnosti má své opodstatnění v záměru zákonodárce zamezit tak riziko jejich zneužití v souvislosti s tzv. „práním špinavých peněz“ [v souladu s implementační směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu – tzv. AML směrnice].

Metodickou informaci MPO č. 1/2021 ze dne 4. 1. 2021 považujeme v této části s ohledem na výše uvedený právní názor za překonanou a dotčenou část informace nahrazujeme tímto stanoviskem.

Zároveň uvádíme, že aktuálně jsou diskutovány úpravy, které bude třeba v souvislosti s předmětnou problematikou provést v IS RŽP. O provedení nezbytných úprav Vás budeme neprodleně informovat.

Závěrem Vás žádáme, abyste s tímto stanoviskem seznámili obecní živnostenské úřady ve Vaší územní působnosti.

Ing. Mgr. Jan Strakoš, LL.M.

ředitel odboru živností a spotřebitelské legislativy

elektronicky podepsáno