

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Realinvest festival 2026

Ve čtvrtek 26. března se prostory ČSOB v Praze proměnily v inspirativní centrum plné sdílení zkušeností a nových příležitostí v oblasti realit a investic. Tato akce byla důležitou součástí odborného kalendáře a byla také zmíněna v březnovém vydání Realitního magazínu ARK ČR, který poskytl podrobné informace o jejím obsahu a významu.

Program akce nabídl bohatý výběr přednášek, diskuzí a názorových panelů zaměřených na problematiku investování do nemovitostí. Své zkušenosti zde sdílelo celkem 55 řečníků, kteří vystupovali ve dvou paralelně probíhajících přednáškových sálech. Kromě toho se konalo i pět samostatných workshopů, které umožnily účastníkům hlouběji se ponořit do konkrétních témat.

V expo zóně partnerů mohli návštěvníci navštívit stánky a prezentace, mezi nimi i Asociace realitních kanceláří České republiky, která zde měla svůj vlastní stánek. Ti, kteří využili nabídky 20% členské slevy na účast, se jednoznačně shodli na vysoké úrovni akce a jejich spokojenost byla výrazná.

Celá akce se vyznačovala nejen vysokým



odborným standardem, ale také pečlivým zabezpečením a hladkým průběhem, což přispělo k jejímu úspěšnému a profesionálnímu průběhu. Tato událost potvrdila rostoucí zájem o investice do nemovitostí

a posílila význam odborné diskuse v této oblasti.

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
Generální sekretář ARK ČR

Profesní vzdělávání

MODERNÍ MAKLĚŘ: JAK VYUŽÍT AI V PRAXI

Tento kurz je určen i pro úplné začátečníky a pro ty, kteří k AI zatím přistupují spíše s rezervou. Vše vysvětlíme lidsky, krok za krokem a s mnoha příklady z praxe a dostatkem prostoru na dotazy. Cílem není nahradit vaši zkušenost, ale ukázat, jak ji může moderní nástroj jednoduše podpořit.

Seminář vede: **Ing. Viktor Janouch, Ph.D.**, je zkušený lektor, konzultant a odborník na umělou inteligenci, digitální marketing a jejich praktické využití ve vzdělávání i podnikání.

**28. 4. 2026
PRAHA**

Nový institut rozkazu k vyklizení

Od 1.1.2026 byl do zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“), zaveden nový institut tzv. rozkazu k vyklizení. Cílem této legislativní novinky je zrychlit a zefektivnit proces nuceného vyklizení bytu či domu v případě jeho neoprávněného užívání. Zákodárce tím reaguje na skutečnost, že průměrná délka řízení ve věci vyklizení nemovitosti dnes trvá přibližně jeden rok, což bývá komplikací především u problémových nájemníků.

Ti totiž mohou při troše „právní obratnosti“ nemovitost užívat bez právního důvodu dlouhé měsíce a někdy i roky. Zejména pokud soudně napadnou platnost pronajímatelem podané výpovědi, který musí nejprve čekat na soudní rozhodnutí ve věci platnosti výpovědi z nájmu a následně na soudní verdikt ve věci žaloby na vyklizení nemovitosti. I když rozkaz k vyklizení není všelékem, představuje relativně silnou zbraň proti notorickým neplatičům.

Institut rozkazu k vyklizení je jakousi obdobou (elektronického) platebního rozkazu, který se běžně využívá u peněžitých sporů – pouze se v daném případě aplikuje v oblasti vyklizení nemovitosti. Rozkaz k vyklizení je ze strany soudu vydáván bez předchozího slyšení nájemce (tj. bez nařízení ústního jednání) a doručuje se do jeho vlastních rukou. Po doručení rozkazu nájemci následně běží patnáctidenní lhůta k podání odporu. Marrým uplynutím této lhůty rozkaz k vyklizení nabývá právní moci a stává se exekučním titulem, na jehož základě může pronajímatel podat návrh na nucený výkon rozhodnutí prostřednictvím soudu nebo exekutora.

Podmínky pro vydání rozkazu k vyklizení

Pro vydání rozkazu k vyklizení musí být splněny dvě zákonné podmínky. První z nich je platné ukončení nájemního vztahu (např. uplynutím doby, dohodou či výpovědí). Pokud nájemní vztah nebyl řádně ukončen nebo jsou o jeho ukončení určité pochybnosti, soud rozkaz k vyklizení nevydává. V praxi půjde zpravidla o situace, kdy u soudu probíhá řízení o návrhu na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu nebo o užívacím právu nájemce k nemovitosti.

Druhou podmínkou je povinnost pronajímatele nejméně 14 dní před podáním návrhu na vydání rozkazu k vyklizení písemně vyzvat nájemce, aby nemovitost dobrovolně vyklidil. Písemná výzva k vyklizení se nájemci zasílá buď

na adresu pro doručování, nebo na poslední známou adresu. Až poté, co po zaslání výzvy nájemce byt dobrovolně nevyklidí, je možné podat návrh na vydání rozkazu k vyklizení k příslušnému soudu.

Návrh se podává k okresnímu soudu, v jehož obvodu se nemovitost nachází. K návrhu je nutné přiložit zejména nájemní smlouvu, doklad o skončení nájmu (např. výpověď či dohodu o ukončení), písemnou výzvu k vyklizení nemovitosti a doklad o vlastnictví bytu (např. výpis z katastru nemovitostí). Soud na základě předložených důkazů posoudí opodstatněnost nároku pronajímatele a pokud z předložených listinných důkazů dospěje k závěru, že je návrh důvodný, vydá rozkaz k vyklizení. V něm nájemci uloží povinnost vyklidit nemovitost ve lhůtě 15 dnů od doručení rozkazu k vyklizení, anebo v téže lhůtě podat odpor.

Výhody rozkazu k vyklizení

Hlavním přínosem nového institutu je, že v rozkazním řízení soud neprovádí složité dokazování, což výrazně zkracuje dobu pro vydání rozhodnutí. Je ovšem třeba mít na paměti, že rozkaz k vyklizení musí být nájemci doručen do vlastních rukou a nájemce má právo proti němu podat odpor. V případě, že nájemce odpor v zákonné lhůtě podá, rozkaz se tím automaticky ruší a soud musí věc projednat standardním způsobem. Tento krok vede k výraznému prodloužení řízení, jelikož se následně postupuje podle běžných procesních postupů, kdy soud nařídí ústní jednání ve věci. Pokud ovšem nájemce odpor nepodá, rozkaz k vyklizení nabude právní moci a stane se vykonatelným exekučním titulem, na jehož základě lze efektivně zrealizovat nucené vyklizení nemovitosti.

Závěr

Institut rozkazu k vyklizení bezesporu posílí



pozici pronajímatelů vůči nájemníkům užívajícím nemovitost bez právního důvodu. Vedle zavedení nového institutu rozkazu k vyklizení nastaly i další důležité procesní změny, které by měly situaci v dané oblasti zlepšit. Soudům například vznikla povinnost vydat rozhodnutí ve věci samé do 6 měsíců od zahájení řízení, pokud nenastanou důvody zvláštního zřetele hodné. Jakkoliv tato povinnost není absolutní, jelikož při nedodržení lhůty soud pouze musí v odůvodnění rozhodnutí objasnit příčiny nastalého průtahy, měla by na soudce vytvořit větší tlak na včasné rozhodování.

Neméně důležitou změnou je omezení možnosti bezdůvodně odročovat řízení na žádost účastníků (v praxi typicky žalovaných). Nově tak bude možné ústní jednání na žádost každého z účastníků odročit pouze jedenkrát. Tím by se mělo zamezit zbytečným a účelovým průtahům soudního řízení na vyklizení nemovitosti. Ve spojení s institutem rozkazu k vyklizení tak můžeme očekávat výrazné zrychlení celého procesu.

JUDr. Jiří Matzner, Ph.D., LL.M.
zakladatel advokátní kanceláře
Matzner & Vítek

M | Matzner & Vítek

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

Novela stavebního práva pro 21. století: skončí průtahy, urychlí se územní plánování obcí

6. 3. 2026

Do klíčové fáze vstupuje příprava nového stavebního práva. Odstartovala podaným koaličním návrhem novely stavebního zákona, jejímž cílem je zjednodušit a zpřehlednit povolování staveb, odstranit zbytečné průtahy a nastavit stabilní a předvídatelné podmínky pro občany, obce i firmy. Podnětům na další úpravy se intenzivně věnuje ministryně pro místní rozvoj Zuzana Mrázová (ANO) s odborným týmem, resorty a klíčovými partnery z praxe. Právě lídři svazů a asociací dnes zavítali na společné jednání na Úřadu vlády, kde hovořili o klíčových aspektech novely s vládní zmocněnkyní pro implementaci stavebního práva Hanou Landovou.

Své argumenty ke stavebnímu právu a také změny ve struktuře stavebních úřadů dnes přišli diskutovat zástupci měst, obcí a krajů, také profesních komor a klíčových svazů. Celkově se k zákonu sešly již stovky podnětů z více než 150 míst, všechny procházejí analýzou. „Máme jednoznačnou shodu na potřebě reformovat stávající systém, který je pro stavebníky bariérou. Přitom stavebníkem může být kdokoliv, obce, firmy nebo přímo občané, kteří chtějí třeba jen modernizovat své bydlení. Stát stavebníkům dluží předvídatelné prostředí, srozumitelná pravidla a obcím kompetence pro řízení a správu svěřeného území,“ uvedla ministryně pro místní rozvoj Zuzana Mrázová.

Vládní zmocněnkyně Hana Landová od února působí v roli nadresortní koordinátorky, stavebnímu právu se profesně věnovala v uplynulých dvaceti letech. Společně mají nelehký úkol odstranit důsledky resortismu a připravit jednoduchý, transparentní a čitelný systém rozvoje území a povolování staveb. Návrh odbořává zbytnělou byrokracii, aniž by rezignoval na důležité veřejné zájmy a jejich ochranu.

Státní stavební správa umožní metodicky řídit rozhodování tak, aby bylo rychlé, ale zároveň odborně kvalitní a předvídatelné. Bez možnosti reálně plánovat povolovací procesy není možné projektovat výrobní a stavební kapacity, to se projevuje na trhu růstem cen, nepochopitelně tomu ani přeregulace.

„Debaty o problémech rozvoje a výstavby se vedou roky. Novela na ně reaguje. Stávající systém brzdí povolování staveb a plánování měst, podle dostupných analýz ztrácíme konkurenceschopnost a zaostáváme za vyspělými státy. Sousední Polsko nás v tomto dávno předběhlo. Situace je opravdu závažná, a proto přicházíme s touto novelou. Je nutné přijmout pragmatická opatření a sektor vzbudit,“ uvedla vládní zmocněnkyně Hana Landová.

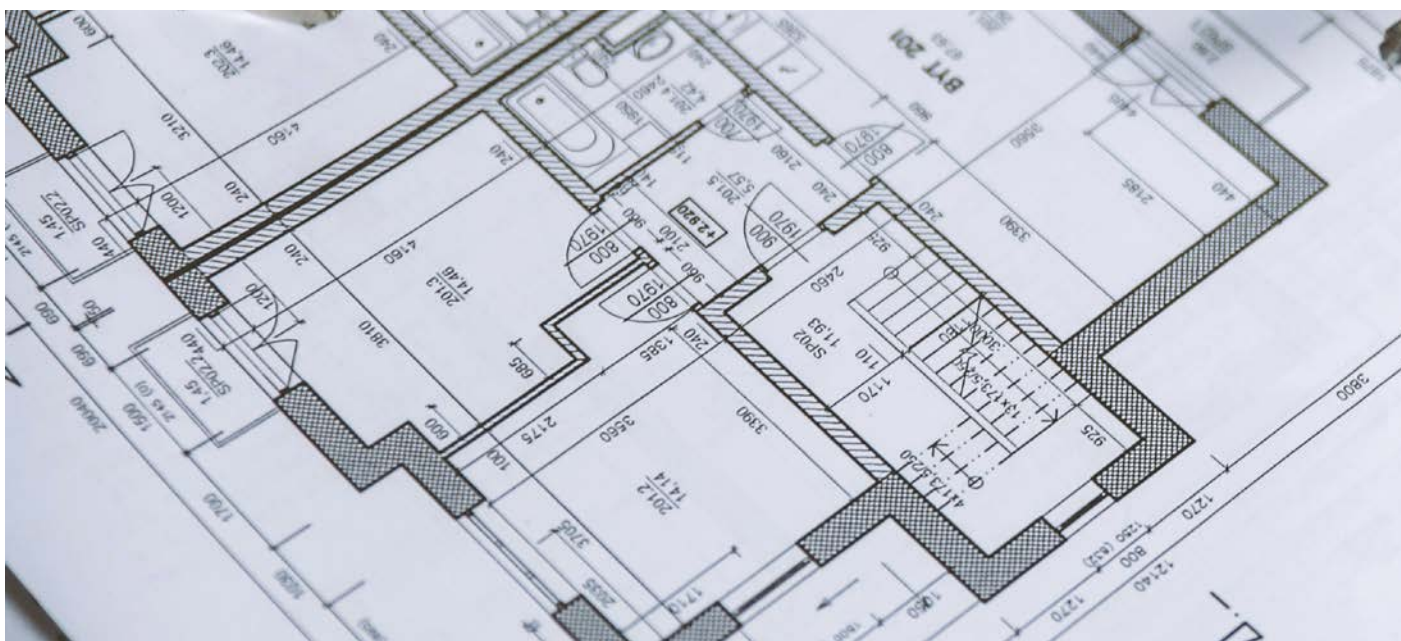
Zahajujeme intenzivní spolupráci MMR a jeho týmu se zástupci měst, obcí a krajů, kterých se týkají změny v uspořádání stavebních úřadů. „Největším přínosem novely je to, že se regionální rozvoj stane veřejným zájmem. To je za malé obce i velká města důležitý klíč k tomu, aby se předvídatelně plánovalo

i stavělo. Vnímáme i rizika, např. zajištění lidských, materiálních, digitálních a finančních prostředků. Jsem velmi rád, že můžeme své podněty diskutovat, nejen na této platformě, a věřím, že výsledkem bude co nejlepší a stabilní prostředí zejména pro naše občany,“ uvádí místopředseda Svazu měst a obcí ČR Pavel Drahovzal.

Komplexní novelu vítají také odborné svazy, mezi nimi dnes vystoupil prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví Jiří Nouza. „Stavební zákon žádá reformu, jedním z hlavních problémů je délka povolovacích procesů. Předchozí novelizace bohužel tento cíl nenaplnila, spíše systém zkomplikovala. Tato novela zavádí jeden stavební úřad a věřím, že minimálně tím podporuje jednotné a předvídatelné rozhodování přes silnější stavební úřad. Každý stavebník by měl mít jistotu, že projekt povolovacím procesem v předvídatelném čase. Vítáme novelu jako krok správným směrem k právnímu rámci, který je srozumitelný, předvídatelný a reálně má šanci urychlit povolování a následně výstavbu,“ uvedl Jiří Nouza.

Smyslem změn je odstranit neodůvodněné průtahy, ale nepominout ochranu života, zdraví, památek, přírody, krajiny a dalších. Nová úprava má pomoci rozhybat ekonomiku, předvídatelnost povolovacích procesů znamená efektivní plánování materiálních i lidských kapacit, realizaci, a nikoliv jen přípravu staveb, zásadní zvýšení dostupnosti bydlení, infrastruktury i občanské vybavenosti. „Chceme, aby se v České republice stavělo kvalitně, odpovědně a bez zbytečných průtahů. Obce musí mít možnost své území efektivně plánovat a spravovat. Nový stavební zákon je pro naši vládu prioritou a základním předpokladem pro rozvoj regionů i celé ekonomiky,“ uzavřela ministryně Zuzana Mrázová.

Zdroj: www.mmr.cz



ČKAIT varuje před dopady další změny stavebního zákona

ČKAIT předložila ve čtvrtek 5. 3. 2026 Vládě ČR a Hospodářskému výboru Poslanecké sněmovny ČR návrhy na zásadní změny tisku 67/0, který je již 13. novelou nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ekonomické důvody důležitější než závazné požadavky na výstavbu. Rezignace na minimální kvalitu staveb, v některých případech i kolaudací nebo přístupovou komunikaci. Nesystémové zařazení autorizovaných inspektorů do procesu kolaudace bez finálního rozhodnutí stavebního úřadu, který za toto rozhodnutí ovšem nese odpovědnost. Snížení ochrany koncových uživatelů a vlastníků, rozmělnění požadavků územního plánu... To je jen krátký výčet celkem 12 zásadních bodů, které Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) vytýká poslaneckému návrhu 13. novely nového stavebního zákona podaného k projednání jako sněmovní tisk 67. Ten považuje inženýrská komora za legislativně chybný, neboť je v rozporu s platnými právními předpisy, a proto neproveditelný a neakceptovatelný. Obcházení stanovisek, připomínek a potřeb profesních organizací působících ve stavebnictví, povede k dalšímu chaosu a vršení problémů ve stavebním právu. Kritický postoj směrem k 13. novele vyjadřuje i řada dalších asociací, organizací, svazů a rovněž samospráv, včetně veřejného ochránce práv a České komory architektů.

ČKAIT proto žádá stažení předmětného poslaneckého návrhu a jeho komplexní přepracování za skutečné, nejen deklarované účasti odborné veřejnosti. „Návrh nereflektuje žádné připomínky, které jsme jako zástupci dotčených profesí a stavební praxe vznesli. Nebylo nám umožněno, abychom se na této novele v rozsahu úplně nového zákona jakkoliv podíleli a mohli ji připomínkovat před projednáním v poslanecké sněmovně. Změna byla předložena poslaneckým návrhem, tedy mimo standardní legislativní proces. Analýzy a hodnocení dopadů nového zákona nebyly předloženy. Lhůty na vyhodnocení zákona a zpracování připomínek se pohybují v pouhých jednotkách dnů a nelze je uplatňovat standardním připomínkovým řízením. Jedinou možností, kterou nyní máme, je oslovování členů současné vlády a poslanců, a pokoušet se je přesvědčit, aby naše návrhy zařadili do svých pozměňovacích návrhů,“ popisuje současnou situaci Ing. Robert Špalek, předseda nejsilnější profesní organizace s 32 tisíci stavebními inženýry, stavbyvedoucích nebo stavebních techniků.

Dalším problémem, který umocní všechny odborné nedostatky této velmi rozsáhlé novely v rozsahu nového zákona, je absence správně nastavených přechodných ustanovení. Jinými

slovy tato s odbornou veřejností neprojednaná novela má platit de facto ze dne na den. Pokud by se přijal poslanecký návrh sněmovního tisku 67, pak by se podle nových pravidel začalo postupovat jen několik měsíců po schválení, a to i v zahájených řízeních – od 1. 7. 2026!

„Jak dokládá vývoj v posledních čtyřech letech, došlo k naplnění všech negativních scénářů, před nimiž jsme varovali i předchozí vláda a Poslaneckou sněmovnu ČR. Bez úspěchu. Důsledek vidí všichni – klesající počet žádostí o stavební povolení, prodloužování povolovacího řízení a odliv profesionálů z oboru. Nejen z technických a stavebních profesí, ale rovněž ze stavebních úřadů. Už několik let na stavební obec dopadají příval nepromyšlených legislativních experimentů. Přijetí sněmovního tisku 67 v předkládané podobě může v budoucnosti přinést mnohem větší potíže než nepovedená digitalizace,“ doplňuje Ing. Petr Dospiva, Ph.D., 1. místopředseda ČKAIT.

Zatímco v oblastech jako potravinářství, cestovní ruch nebo výroba automobilů stoupá ochrana koncového spotřebitele, a to napříč celou Evropou, čeští zákonodárci se v případě stavebnictví rozhodli jít zcela opačnou cestou. Po přijetí nepromyšleného nového stavebního zákona v roce 2021 i jeho dvanácti novelách a uspěchané digitalizaci stavebního řízení řízený rozklad stavebního práva nabral novou dynamiku. Neznámí autoři 13. novely nového stavebního zákona prostřednictvím představitelů vládní koalice flagrantně upřednostňují stavebníky velkých staveb pro tzv. hromadné bydlení, aniž by ale podmiňovali jejich výhody tím, že realizované byty budou opravdu cenově dostupné. Menší stavebníci nemají výhody žádné a koncoví majitelé nebo nájemci mají přijít o ochranu a garance týkající se minimální kvality staveb. Dostupné bydlení v menších městech tak nebude mít žádnou zvýšenou podporu, zatímco velké bytové komplexy ve velkých aglomeracích ano. Dostupné bydlení ale nelze měřit užitnou plochou jedné stavby. To podle inženýrské komory není správné kritérium tohoto potřebného druhu výstavby.

Absence odborných expertiz se podle ČKAIT projevuje na celku i dílčích opatřeních. Návrh má naplňovat dvanáct bodů programového prohlášení vlády, ale paragrafově znění poslaneckého tisku nejen tyto cíle nenaplní, ale je i v rozporu s veřejnými zájmy i principy ochrany spotřebitele. To se týká i zakládání v podobě podpory zmíněných staveb pro hromadné by-

dlení. „Nesouhlasíme s navrhovaným zněním, které se týká podpory hromadného bydlení, kdy jediným kritériem je podlahová plocha stavby pro bydlení. Bydlení by mohlo být považováno za veřejně prospěšné bez ohledu na minimální velikost souboru, neboť problematika nedostatku bytů se týká také menších měst. V každém případě musí být požadována základní kvalita i cenová dostupnost,“ specifikuje jeden z problémů Ing. Renata Zdařilová, Ph.D., členka představenstva ČKAIT a autorizovaná inženýrka v oborech městské inženýrství a pozemní stavby.

ČKAIT dále razantně vystupuje proti předložené novele umožňující, aby jednoduché stavby pro bydlení a individuální stavby pro rodinnou rekreaci neměly zákonem garantovanou minimální kvalitu zaručenou projektantem – autorizovanou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb., který stanoví požadavky na jejich vzdělání, praxi a složení zkoušek opravňujících k výkonu činnosti, jejíž důsledky ve veřejném zájmu musí splňovat řadu kritérií technických, hygienických, a také chránit veřejný zájem. Podle autorů novely by tyto stavby mohly projektovat neautorizované osoby bez prokázané kvalifikace a nezbytného pojištění, nebyla by povinná dokumentace pro provádění staveb a ani kolaudace. S tím souvisí i snaha tvůrců návrhu novely relativizovat desítky let uplatňované technické, hygienické a bezpečnostní požadavky na stavby, pokud by jejich uplatnění bylo ekonomicky nepřiměřené. Logické jsou otázky: Kdo bude posuzovat ekonomickou výhodnost? Stavební úředník? A podle jakých pravidel a kritérií? A především, podle čeho a jak bude tato „ekonomická nepřiměřenost“ posuzována. A kdo za ni ponese odpovědnost?

Neznalost, nebo záměr autorů 13. novely se propisuje do řady dalších ustanovení. Relativizovány jsou požadavky územního plánování a rozmělněna jsou rovněž pravidla pro vystavěné prostředí. „Nejlépe to lze doložit návrhem zrušit požadavky na odstup staveb nebo to, aby stavební pozemky nemusely být přístupné komunikací,“ přibližuje detaily návrhu novely Ing. Josef Filip, Ph.D., člen představenstva ČKAIT a předseda pracovní komise ČKAIT pro zadávání veřejných zakázek. Jak potom lze stavbu postavit a užívat, pokud nemá přístupovou komunikaci? Jak bude možný zásah složek IZS např. k požáru stavby?

Nový stavební zákon bude i po 13. novele ohrožovat rovněž kvalitu vystavěného prostředí. Nedělá rozdíl mezi rodinným domem nebo složitým průmyslovým komplexem případně nemocnicí – pro všechny platí požadavky na zjednodušenou projektovou dokumentaci stavby pro povolení záměru bez ohledu na jejich vliv na okolní prostředí. Nejasné jsou také požadavky na dokumentaci skutečného provedení stavby. Zcela nesystémově a v roz-

Pokračování na str. 6

Pokračování ze str. 5

poru s deklarovaným zjednodušením završují panující právní nejistotu možností vlastních stavebních předpisů ve všech třinácti krajských městech.

„Kdybych to měl shrnout, novela mění dlouhodobě nastavené podmínky a požadavky vystavěného prostředí v Česku v anarchii. Zdá se, že sleduje pouze jeden účel, kterým je rychlé povolení záměrů staveb, které nevyhovovaly platným požadavkům, i přes předchozí změnu stavebního zákona. Podpora hromadného bydlení a nárůst počtu realizovaných bytů na 50 000 ročně má v návrhu jednoznačnou prioritu, ale předložený návrh to nijak nezabezpečí. Dostupnost bydlení je podmíněno jinými změnami, než jsou ty navrhované,“ upozorňuje **Ing. Jaroslav Synek, Ph.D.**,

člen představenstva ČKAIT, předseda komise ČKAIT pro realizaci staveb a autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby. V důsledku absence kvalifikované opozice ze strany autorizovaných osob tento návrh situaci na trhu bytů nijak nezlepší, stejně jako předchozí novela. Naopak lze důvodně předpokládat, že řada záměrů a projektů skončí u obecných soudů, které budou poslední rozhodující instancí v pravděpodobných sporech mezi účastníky.

Není tajemstvím, že souběžně s projednáváním návrhu 13. novely nového stavebního zákona v poslanecké sněmovně již vzniká jeho komplexní pozměňovací návrh. A děje se tak opět bez spolupráce s profesními komorami a dalšími organizacemi a svazy. To vypovídá o vychýleném postupu i odborném hendikepu v přípravě zákona více než všechny dosavadní

pokusy o zjednodušení a urychlení stavebního řízení v České republice, jež zatím vždy vedly k přesnému opaku původního záměru.

Samotné zdůvodnění razantního až brutálního zásahu do stavebního práva vychází z nepodložených údajů a zdůrazňuje excesy komplikovaných případů, jak nedávno připomněli JUDr. Jan Mareček a JUDr. Jiří Kubík, MBA za Českou společnost pro stavební právo. Průměrná délka stavebního řízení ve Vídni činí 9 měsíců, v Dolním Rakousku 5 měsíců. V sousedním Německu je doba povolování průmyslových staveb v průměru 1,5 roku. V Polsku to je několik měsíců. V ČR je to podle průzkumu ČKAIT v 80 až 90 % případů jen 5 až 12 měsíců. Již od konce 19. století jsou přibližně stále stejné...

Zdroj: www.ckait.cz

Profesní vzdělávání



**19. 5. 2026
ONLINE**

AML S LIDSKOU TVÁŘÍ

Na semináři se dozvíte, jak si s AML poradit s nadhledem, přístupně a efektivně.

Seminář vede:

Mgr. Ondřej Hála, advokát a partner advokátní kanceláře Kopecký Hála & Co.



**26. 5. 2026
ONLINE**

VADY NEMOVITOSTÍ

V kurzu se dozvíte, jak vady nemovitostí správně identifikovat, jak je právně ošetřit a co dělat, když už nastane problém. Vše s důrazem na praktické zkušenosti a srozumitelný výklad.

Seminář vede: **JUDr. Petr Zbránek**, advokát, SEDLAKOVA LEGAL s.r.o.



Jak (ne)upravit užívání spoluvlastněné nemovitosti?

Vlastníte-li nemovitou věc společně s dalšími vlastníky, mohou se časem objevit problémy v podobě rozdílných názorů na její užívání (např. zda bude byt pronajímán nebo zda se rodinný dům bude rekonstruovat). Přitom spoluvlastnické vztahy lze upravit třemi různými způsoby:

1. Dohoda všech spoluvlastníků.

Spoluvlastníci se mohou i do budoucna dohodnout, jak chtějí nakládat se spoluvlastněnou nemovitou věcí. Tato dohoda však zavazuje **pouze aktuální spoluvlastníky a v případě prodeje podílu** na nemovitosti by nový spoluvlastník nebyl touto dohodou vázán. Aby uzavřená dohoda zavazovala i budoucího nového spoluvlastníka, je zapotřebí založit tuto dohodu do katastru nemovitostí.

2. Rozhodnutí většiny spoluvlastníků.

Jestliže se všichni spoluvlastníci nedohodnou na správě nemovité věci, **mohou o tomto hlasovat**. Je ovšem za potřebí o schůzi, na které bude rozhodováno, řádně vyzoomět všechny spoluvlastníky. Ovšem **ne vždy stačí rozhodnutí poloviny**

spoluvlastníků, ale při významných záležitostech je zapotřebí **hlas dvou třetin spoluvlastníků**. Takovou významnou záležitostí může být například zpevnění pozemku zatravnovací dlažbou, jak dovodil Nejvyšší soud.

3. Rozhodnutí soudu,

které může být vydáno **na základě žaloby spoluvlastníka**. Toto je poslední a nejzazší řešení. Takovou žalobu může podat přehlasovaný spoluvlastník anebo kterýkoliv vlastník, jestliže nebyla získána potřebná většina pro rozhodnutí o společné věci. Soud tedy na základě této žaloby, jak říká zákon, podle slušného uvážení upraví poměry spoluvlastníků.

I když jsou vztahy mezi spoluvlastníky v současnosti dobré a dohoda při správě nemovitosti



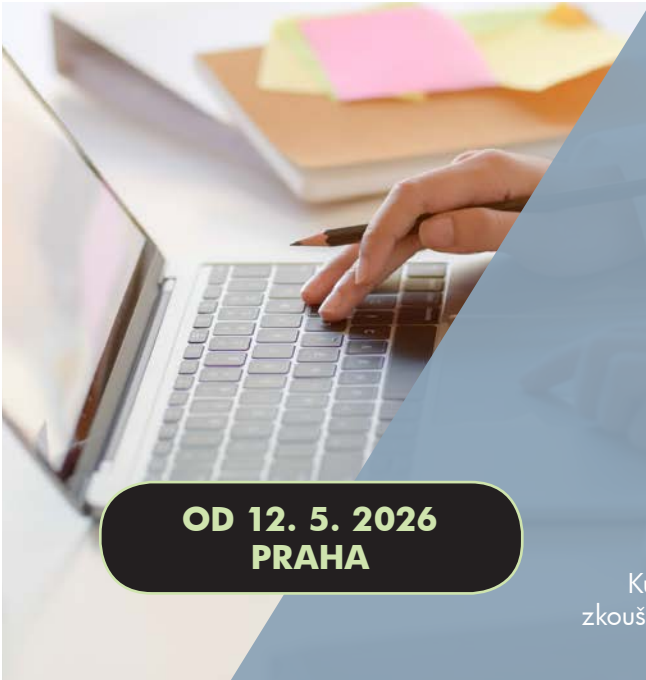
ti není problém, situace se může v budoucnu změnit. Je proto vhodné myslet dopředu a dohodnout se o způsobu užívání a správy společné věci včas.

Mgr. Tomáš Třešňák
Advokátní koncipient
NIRRIIS s.r.o., advokátní kancelář



NIRRIIS


Profesní vzdělávání



VÍCEDENNÍ KURZ

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

NEJLEPŠÍ PŘÍPRAVA PRO ODBORNOU ZPŮSOBILOST



Úspěšný absolvent obdrží doklad pro získání vázané živnosti. Kurz má akreditaci od MŠMT ČR jako kurz rekvalifikační, Úřad práce může cenu kurzu proplatit. Kurz trvá 12,5 dne, 101 hodin výuky + zkoušky a je rozdělen do jednotlivých částí.

OD 12. 5. 2026 PRAHA

Dům bez stavebního povolení. Nevěřte, ověřujte

Reklamní triky a slogany někdy řádně přehánějí. A je tomu tak i v oblasti nabídky a prodeje nemovitostí. Již před lety se nabízely mobilheimy, pro něž bylo deklarováno, že nepotřebují stavební povolení. A nyní se to opakuje s dalšími alternativními stavbami. Některé nabídkové weby udávají, že právě ten jejich „tiny house“ je tak malý, že nepotřebuje stavební povolení. Ale... nevěřte všemu, co čtete. Zákony mluví jasně.

Na jedné z webových stránek nabízejících malý domek jsou v základních bodech jako přednosti domku uvedena tato hesla: bez stavebního povolení – **25 m² umístíte kdekoli – plně vybaveno, připraveno ihned k nastěhování**. Když si však rozbalíte podrobnosti, zjistíte, že: možnost spojovat více modulů dohromady, usazení na zemní vruty nebo betonové patky, možnost opakovaného přesunu, **nutno napojit na vodu, elektřinu i odpad**.

Takže ano, sice v reklamě lidem podsouvají, že se můžete kdykoli přesunout jinam, ale jak je vidět z dalších informací, domek je **spíš určen pro trvalé bydlení či rekreaci**, protože jednak je **spojen se zemí vruty či betonovými patkami**, a také je třeba napojit jej na vodu, elektřinu a odpadní systém.

Co na to říká legislativa

Legislativa pak za „nemobilní“ dům považuje i tehdy, když zde je faktická nemožnost rychlého přemístění bez technického zásahu. **Pokud jej tedy máte napojený na síť a zaparkovaný, tak i když má kola, z hlediska zákona se na něj pohlíží jako na jakýkoli jiný rodinný dům.**

Takové stavby jsou z hlediska stavebního zákona definovány jako **výrobky plnící funkci**

stavby.

Tím pádem **spadají do režimu stavebního zákona** tak, jak je definováno v paragrafu 5: „*Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě.*“

Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavby jsou:

- a) drobné, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k tomuto zákonu,
- b) jednoduché, které jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto zákonu,
- c) vyhrazené, které jsou uvedeny v příloze č. 3 k tomuto zákonu, a
- d) ostatní.

A v paragrafu 13 jsou popsány jednotlivé typy staveb a u těch pro bydlení v odstavci c) najdeme definici: „*Rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.*“

Takže, jak je vidět, **nerozhodují již metry čtvereční ani to, zda dodavatel deklaruje vý-**

robek jako „mobilní“, protože jej lze přesunout.

A podle dalších paragrafů, především č. 171 a 230 stavebního zákona, stavby pro bydlení **vyžadují stavební povolení a následně kolaudaci**. Ta byla v určitém období let vypuštěna, ale dle platnosti nového stavebního zákona se opět vrátila v tradiční podobě. A je to dokonce zdůrazněna v zákoně takto: „*Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci.*“

Rodinné domy, jak je vidět, včetně i chat a chalup, jakkoli velké, tedy patří do kategorie jednoduchých staveb, jak uvádí příloha č. 2 k tomuto zákonu.

Ne každý mobilní dům lze však považovat za stavbu, resp. výrobek plnící funkci stavby, ve smyslu stavebního zákona. Řada z nich je **vyráběna podle technických norem pro obytná vozidla pro volný čas**. Pak ale musí být definovány jako obytné přívěsy, mít svoji SPZ, RZ a VIN číslo a splňovat všechny podmínky zákona o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla.

Bydlení v malých domcích, mobilheimech či podobných modulových stavbách se čím dál více rozvíjí, a není divu. Jejich pořízení je podstatně levnější, není třeba ani velký pozemek a provoz a údržba jsou také méně finančně náročné. Jestliže budete takový domek vybírat ať již pro trvalé bydlení nebo pro rekreaci, nikdy se nespolehejte na tvrzení prodejců, že „povolení není potřeba“. Vždy si vyžádejte písemné stanovisko přímo od místního stavebního úřadu.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realitycechy.cz



Jak minimalizovat rizika v realitním podnikání

Realitní makléři by měli být nejen dobrými obchodníky, ale měli by se orientovat v právních předpisech souvisejících se zprostředkovatelskou činností v naší branži, měli by vědět, jak správně ocenit nemovitost k prodeji či pronájmu, mít základní představu o stavbách, resp. umět přečíst stavební výkres a řadu dalších věcí. Každý makléř, který chce dlouhodobě obstát na trhu – a to si přeje asi drtivá většina – potřebuje, aby jeho klienti byli s jeho prací spokojeni a vraceli se k němu, resp. doporučovali jeho služby svým známým.

Každý proces zprostředkování od prvního kontaktu např. s prodávajícím či pronajímatelem až pro předání nemovitosti novému majiteli či nájemci skýtá řadu momentů, kdy může dojít k nějakému pochybení ze strany makléře. Někdy nespokojenost klienta může být vyvolána jen tím, že mu makléř nesdělil určitou informaci, kterou od něj klient očekával, i když makléř není povinen určitou informaci sdělit. Např. prodávajícího upozornit, že peníze za prodanou nemovitost podléhají dani z příjmů, resp. za jakých podmínek daň platit nebude (např. při využití těchto peněz na pořízení jiné nemovitosti k bydlení). Popř. odkázat klienta na daňového poradce, aby se předešlo možným komplikacím pro klienta a následně i pro makléře.

Problém může také nastat, když makléř sdělí (např. z neznalosti) určitou informaci, která se následně ukáže jako nepravdivá.

Jako příklad lze uvést sdělení klientovi na jeho dotaz, že tuto zeď můžete vybourat, je to příčka, nebo zde bude možné vybudovat garáž, nebo že prodávající není v exekuci apod.).

Zde je třeba připomenout § 5 občanského zákoníku:

„ (1) Kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.“

V odstavci 2) tohoto paragrafu je ještě uvedeno, že odstavec 1) platí i v případě, že dotyčný – v našem případě realitní makléř – nemá pro danou činnost potřebné oprávnění nebo je mu tato činnost zakázána. Uvedený paragraf občanského zákoníku je třeba přenést do realitní praxe tak, že jako makléř budu vždy vážit slova např. o stavu nabízené nemovitosti a když si nebudu jistý, poradím se s odborníkem v dané problematice nebo na něj odkážu svého klienta. V opačném případě, tzn. jestliže sdělím svému klientovi (zejména písemně nebo ústně před svědky) nepravdivou informaci, může klient, vznikne-li mu újma, vymáhat po mně finanční náhradu. A ne vždy

se lze spoléhat na profesní pojištění makléře či realitní kanceláře.

Do problémů při zprostředkovatelské činnosti se můžete dostat i v případech, kdy sice neporušíte žádný právní předpis, ale v každém kroku realizace obchodního případu si lidově řečeno dostatečně „nekryjete záda“. Příkladem může být celá řada. Např. při nabírání nemovitosti zpracujete znění inzerátu na základě sdělení prodávajícího či pronajímatele a nechte si jeho text písemně odsouhlasit od prodávajícího. Ne každý údaj uvedený v inzerátu jste si ověřil (např. plochu bytu), některé fakticky ani nemohl (rozvody elektřiny po rekonstrukci) a kupující zjistí nesoulad mezi údaji v inzerci a skutečností a požaduje slevu z kupní ceny. Nebo jiný příklad: prodávající rodinného domu nemá a není ochoten nechat zhotovit

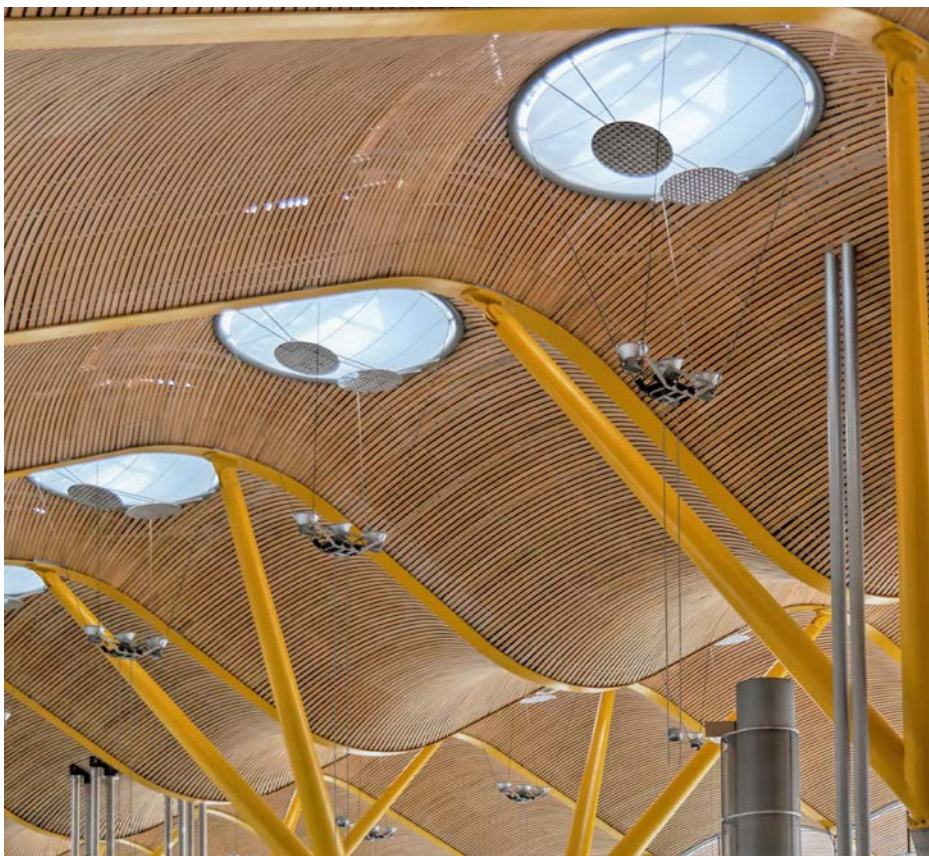
PENB. Vy splníte svojí povinnost a upozorníte klienta, že je to jeho povinnost a dáte do inzerce třídu G. Pokud nejste ochotni průkaz na vlastní náklady zařídit, ale písemně nemáte od prodávajícího potvrzené, že není ochoten PENB zajistit, může se pak stát, že po uzavření celého obchodu si nový majitel vzpomene, že PENB požaduje nebo dokonce na něj přijde kontrola. Státní energetická inspekce mu vyměří pokutu a nabyvatel ji bude požadovat po vás.

Jak tedy snížit riziko, že se ve vaší činnosti dostanete do problémů, jejichž řešení vás bude stát čas a peníze? Jednou z možností je průběžně si doplňovat své znalosti např. účastí na kvalitním kurzu a zejména z oblasti, kde si třeba nejste tak úplně jistí.

V pořádání kurzů nejen pro realitní makléře, ale i pro správce nemovitosti máme více než 30ti letou tradici, tým zkušených lektorů i potřebné organizační a technické zázemí. Pořádáme jak prezenční kurzy, tak i kurzy online, kde sice chybí osobní kontakt mezi účastníky navzájem i s lektorem (v elektronické podobě je kontakt bez problémů), ale zase ušetříte čas i peníze.

Vždy aktuální nabídku našich kurzů (včetně možnosti domluvy na firemním kurzu dle vašeho zadání) najdete na našich webových stránkách – viz zde.

Petr Koranda



Daňová poradna

DOTAZ: Obchodní společnost v minulosti koupila nebytový prostor od plátce DPH a uplatnila plný odpočet daně na vstupu. Prostor poměrně drahο upravila pro potřeby zdaňovaného pronájmu bohatší kliente. To trvalo přibližně rok a půl. Nyní již delší dobu shání nájemce. Nemusí vracet nějakou část DPH, kterou uplatnila při nákupu a z rekonstrukce?
ODPOVĚĎ: Podle dotazu je prostor stále připravován pro ekonomickou činnost – nájem uvedeného bohatší kliente se základní sazbou DPH. Proto plátce neztrácí nárok na odpočet daně – ať již z pořízení majetku, tak z technického zhodnocení. Nárok na odpočet by se zčásti vracel při prodeji prostor, který by byl osvobozeným plněním, při pronájmu neplátcí nebo při použití mimo zdaňovanou vlastní ekonomickou činnost.

DOTAZ: Před 12 lety byl pořízen nebytový prostor, u kterého byl uplatněn odpočet DPH v plné výši. Nyní bude nebytová jednotka prodána jako osvobozené plnění neplátcí – soukromé osobě. Jak se bude řešit DPH?

ODPOVĚĎ: Podle zákona o DPH se již tzv. úprava odpočtu daně provadět nebude, protože uplynulo více než 10 kalendářních roků od roku, kdy byl odpočet uplatněn. Přesněji – počítá se rok uplatnění odpočtu plus devět následujících kalendářních roků.

DOTAZ: Mohou podíloví spoluvlastníci též budovy zdaňovat zisky z pronájmu podle jiných podílů, než jaká je výše spoluvlastnických podílů podle zápisu v katastru nemovitostí? Zdá se, že toto ustanovení v zákoně o daních z příjmů již není.

ODPOVĚĎ: Novelou zákona o daních z příjmů k 1. 1. 2014 byl zrušen § 11 zákona, který tuto možnost výslovně uváděl. Avšak podle pokynu D-59, který je podle judikatury správní praxe, kterou Finanční správa dlouhodobě uplatňuje, se takovýto postup stále připouští. S tím, že není předepsána písemná smlouva mezi spoluvlastníky. Pokyn D-59 k tomu uvádí, že plynou-li příjmy z užívání věci ve spoluvlastnic-

tví na základě smlouvy jen určitým spoluvlastníkům nebo jinak, než odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům, rozdělují se tyto příjmy a výdaje podle této smlouvy; přitom výdaje musí být pro účely tohoto ustanovení rozdělovány ve stejném poměru jako příjmy.

DOTAZ: Mezi dvěma obchodními společnostmi dochází k postoupení nájmu. Při cesi nájmní smlouvy se postupitel s postupníkem dohodli, že postupník uhradí postupiteli i určitou částku za stavební úpravy v najatých prostorách. Jak se postupuje účetně a daňově?

ODPOVĚĎ: Z pohledu účetnictví bude u postupitele zaúčtována účetní zůstatková cena technického zhodnocení do nákladů a náhrada za technické zhodnocení jako výnos. Daňová zůstatková cena technického zhodnocení je daňovým nákladem postupitele do výše náhrady od postupníka, náhrada je zdanitelným výnosem (příjmem). Úhrada od postupníka za technické zhodnocení vynaložené postupitelem pak bude technickým zhodnocením (dlouhodobým hmotným majetkem) evidovaným u postupníka, který zahájí účetní (povinnost) a daňové (možnost) odpisování. Doplňme, že na straně pronajímatele nevzniká žádný nepeněžní příjem, protože nájmní vztah nekončí. Při cesi podnájmní smlouvy platí stejná pravidla.

Z pohledu DPH se jedná o zdanitelné plnění se základní sazbou daně.

DOTAZ: Dosavadní nájemce nebytových prostor přijal nabídku od zájemce o tento prostor a obdržel odstupné za uvolnění nebytových prostor. Pronajímatel souhlasí. Jak se zaúčtuje toto odstupné a jaké to bude mít daňové dopady u daně z příjmů?

ODPOVĚĎ: Dosavadní nájemce odstupné zaúčtuje jako výnos. Jedná se o zdanitelný výnos. Nový nájemce poskytnuté odstupné zaúčtuje jako náklad. Zvažoval bych tento náklad časově rozlišit prostřednictvím nákladů příštích období. Jsem přesvědčen, že odstupné bude v zaúčtované výši snižovat základ daně z příjmů, protože bylo vynaloženo za účelem dosažení zdanitelných příjmů.

DOTAZ: Podnikatel – fyzická osoba je plátcem DPH. V minulosti pořídil tento podnikatel osobní automobil, u kterého uplatnil nárok na odpočet DPH na vstupu. Z pohledu daně z příjmů už cca 10 let uplatňuje paušální výdaje 60 % z příjmů. Nyní automobil prodává. Je jasné, že prodej podléhá DPH. Je příjem z prodeje automobilu osvobozen od daně z příjmů fyzických osob?

ODPOVĚĎ: Příjem z prodeje automobilu je osvobozen od daně z příjmů fyzických osob, protože uplynula lhůta 12 měsíců od jeho pořízení. Podnikatel totiž nikdy nemohl mít automobil zařazen v obchodním majetku z pohledu daně z příjmů, protože uplatňoval paušální výdaje.

DOTAZ: Je možné u příjmů z pronájmu u fyzických osob uplatnit paušální výdaj na dopravu u vozidla, které je v souvislosti s pronájmem a pachtěm nemovitých věcí používáno? Je možné paušální výdaj uplatnit u dvou aut současně?

ODPOVĚĎ: Ano, je to možné. Ve většině případů se u prvního vozidla dá uplatnit krácený paušální výdaj 4 000 Kč za každý měsíc použití vozidla pro účely příjmů z nájmu, protože poctivý poplatník určitě přizná, že vozidlo používá i soukromě. V případě, že je takto používán i druhý automobil, tak (bez ohledu na logiku) se uplatní nekrácený paušální výdaj 5 000 Kč za každý měsíc použití tohoto vozidla v souvislosti s nájmem.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Odborná literatura


Publikace Daně a nemovitosti 2026


Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR) vydává každý rok nejnovější příručku, která poskytuje podrobný přehled daňových povinností spojených s koupí a prodejem nemovitostí. Publikace je dostupná jak v elektronické podobě, tak i ve tištěném vydání.


Bližší informace jak obdržet tuto publikaci – viz zde.




Zajímavé články

Katastr už jen s přihlášením. Chráníme ty poctivé, tvrdí šéf úřadu; seznam.cz; 30. 3. 2026 

Praha i Brno zrychlují výstavbu. Brownfieldy mizí, vznikají nové čtvrti i tisíce bytů; 18. 3. 2026; remspace.cz 

Re-use kanceláří naráží na ekonomiku. Budoucnost je ale v návratu lidí do center měst, shodli se řečníci na konferenci remspace; 1. 4. 2026; remspace.cz 

Pravidla ČNB mění trh investičních bytů. Na hypotéku nedosáhne každý desátý; 1. 4. 2026; peníze.cz 



Odborná literatura

Publikace AML v realitní praxi

Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR) přináší nejnovější příručku, která poskytuje podrobný přehled povinností spojených s problematikou opatření proti praní peněz a financování terorismu (AML).

Téma opatření proti praní peněz a financování terorismu (AML) patří k nejdůležitějším oblastem současné právní regulace realitního trhu. Povinnosti, které z této legislativy vyplývají, mají zásadní dopad na každodenní praxi realitních kanceláří i na důvěryhodnost celého oboru. Proto je nezbytné, aby každý profesionál měl k dispozici spolehlivého a srozumitelného průvodce touto problematikou – právě takového, jakým je tato publikace.

Autoři zvolili přístup, který spojuje vysokou odbornost s mimořádnou čtivostí a praktičností. Nejde jen o teoretické pojednání, ale o dílo, které nabízí konkrétní rady, vysvětlení a postupy, využitelné v každodenní realitní praxi.

Bližší informace jak obdržet tuto publikaci – viz zde.

Členové ARK ČR mají tuto publikaci v elektronické podobě zdarma na webu ARKČR v členské sekci - viz zde.

- red -



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
4/2026

Vydává

Informační centrum ARK, spol. s r. o.,
Strašnická 3165/1b, 102 00 Praha 10,
tel: 272 762 953, mob: 608 446 656,
www.arkcr.cz

Redakční rada:

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
Ing. Petr Koranda
MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejné.

AKTUÁLNÍ INFORMACE O VŠECH
KURZECH A O TERMÍNECH ZKOUŠEK
ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI NAJDETE NA
WEBOVÝCH STRÁNKÁCH ARK ČR.
www.arkcr.cz/kurzy/




NEVYBRALI JSTE SI Z NAŠÍ
NABÍDKY KURZŮ?
PŘIPRAVÍME VÁM FIREMNÍ KURZ DLE
VAŠEHO ZADÁNÍ.

KONTAKTUJTE NÁS NA
KURZY@ARKCR.CZ NEBO NA
TEL.: 272 76 29 53 NEBO 608 446 656





SLEVA PRO ČLENY ARK ČR NA VŠECHNY KURZY VE VÝŠI 30% !

Realitní zprostředkování = vázaná živnost

-  Každý realitní zprostředkovatel musí mít živnostenské oprávnění na vázanou živnost.
-  Název živnosti: „Realitní zprostředkování“.
-  Odborná způsobilost – podmínka pro vázanou živnost

ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:

-  Zkouška odborné způsobilosti před tzv. Autorizovanou osobou je jednou z možností, jak získat doklad potřebný pro získání vázané živnosti „Realitní zprostředkovatel“.
-  Informační centrum ARK, spol. s r.o. (100% dceřiná společnost Asociace realitních kanceláří České republiky) má Ministerstvem pro místní rozvoj ČR udělenou autorizaci.

Termíny pro absolvování zkoušky jsou vždy na www.arkcr.cz.

Potřebujete pro absolvování zkoušky doplnit informace?
Absolvujte u nás kurz „Realitní zprostředkovatel“. Budete 100% připraveni!

