

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Ve středu **17. června 2026**

(od 12 hod.) se uskuteční

Valná hromada

Asociace realitních kanceláří
České republiky.

Místo konání: Praha 10, Iris Hotel Eden.

Rezervujte si toto datum ve vašem kalendáři,
dozvíte se také zajímavé informace
v rámci doprovodného programu.


Profesní vzdělávání



MARKETING V REALITNÍ ČINNOSTI

Seminář vede: **Ing. Vladimír Vaněk**,
spoluzakladatel a výkonný
ředitel společnosti Poski.com

**21. 5. 2026
PRAHA**




STAVEBNÍ MINIMUM

V kurzu jde o to, aby každý účastník pochopil,
jaké jsou základní principy vzniku pozemních
staveb (od základů po střechu a ještě i o trochu
více...). Jedině tak je totiž možné rozpoznat
například možné vady na nemovitosti,
kterou bude zprostředkovávat k prodeji.

Seminář vede:
Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

**13. 5. 2026
PRAHA**



Český realitní trh 2026-2027

Realitní trh v České republice čeká v letech 2026 a 2027 pozvolný růst a další posilování rezidenčního segmentu, především projektů určených pro nájemní bydlení. K největším změnám dojde v oblasti bydlení a investic. Vyplyvá to z průzkumu mezi realitními experty Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), který je součástí publikace Trend Report 2026. Odborníci zároveň upozorňují, že bez zásadních změn legislativy a povolovacích procesů se dostupnost bydlení v následujících letech nezlepší.

Podle průzkumu očekává většina respondentů v roce 2026 mírný růst investic do realitního trhu, nejčastěji v rozmezí 1–10 % oproti roku 2025. Loňský rok byl přitom z hlediska objemu investic mimořádně silný a patřil k nejlepším v historii českého realitního trhu. Očekávání expertů tak spíše než na skokový nárůst ukazují na pokračování aktivního trhu, který by měl i v dalších letech těžit z přetrvávajícího zájmu investorů o nemovitosti.

Nemovitosti si podle respondentů nadále udržují silnou pozici mezi investičními třídami aktiv, investoři však budou při rozhodování stále selektivnější. Větší důraz budou klást na kvalitu aktiva, lokalitu, stabilitu výnosu a celkový rizikový profil investice, včetně regulatorních a provozních faktorů.

„Domácí kapitál zůstane jedním z klíčových motorů realitního trhu. Investoři se budou zaměřovat především na rezidenční projekty a rozvojové pozemky, zároveň očekáváme pokračující silnou aktivitu realitních fondů na českém i středoevropském trhu,“ říká Zdenka Klapalová, prezidentka ARTN a jednatelka společnosti Knight Frank.

TABULKA Výše průměrného nájemného u nově uzavřených pronájmů starších bytů ve vybraných částech Prahy v Kč/m²/měsíc dle šetření mezi majiteli a správci bytových domů

Lokalita	Kč/m ² /měsíc	Lokalita	Kč/m ² /měsíc	Lokalita	Kč/m ² /měsíc	Lokalita	Kč/m ² /měsíc
Praha 1	490	Praha 8	395	Brno	355	Pardubice	285
Praha 2	470	Praha 9	370	Středočeský kraj	315	Poděbrady	285
Praha 3	420	Praha 10	410	Olomouc	255	Plzeň	285
Praha 4	375	Praha-Zličín	375	Kladno	285	České Budějovice	255
Praha 5	410	Praha 15	345	Hradec Králové	275	Liberec	240
Praha 6	430	Praha 14	355	Mladá Boleslav	335	Ústí nad Labem	205
Praha 7	415	Praha 18	340	Zlín	295	Ostrava	215

Zdroj: www.artn.cz

Investory láká nejvíce nájemní bydlení

Z jednotlivých segmentů realitního trhu vychází jako nejatraktivnější nájemní bydlení, které odborníci zároveň označují za oblast s největším očekávaným přírůstkem nové nabídky oproti předchozím rokům. Vysoký zájem investorů přetrvává také o rezidenčních pro-

jektů určených k prodeji. Naopak u kancelářských a maloobchodních nemovitostí převažuje spíše průměrný investiční zájem, podobně jako u průmyslových nemovitostí. U hotelového segmentu jsou očekáváni výrazně rozptýlenější a častěji se objevuje nejistota ohledně dalšího vývoje.

„Rezidenční sektor je dnes z pohledu investorů jedním z nejstabilnějších segmentů trhu. Silná poptávka po bydlení spolu s omezenou nabídkou vytváří dlouhodobě atraktivní investiční prostředí, zejména pro projekty rezidenčního bydlení. Právě tento segment proto bude podle našeho názoru v následujících letech přitahovat významnou část investičního kapitálu,“ vysvětluje Tomáš Hochmeister, CEO Penta Funds Management.

V rezidenčním segmentu experti očekávají další růst cen nových bytů i nájmu, což souvisí s dlouhodobým napětím mezi silnou poptávkou a omezenou nabídkou. Zároveň se předpokládá postupný růst podílu institucionálního nájemního bydlení, které by mohlo tvořit přibližně 10–20 % nově zahajovaných projektů.

„Napětí mezi poptávkou a nabídkou je dlou-

hodobým rysem českého rezidenčního trhu a podle očekávání expertů bude přetrvávat i v dalších letech. Rostoucí role velkých investorů v segmentu nájemních rezidenčních nemovitostí přitom představuje jeden z trendů, který může trh postupně stabilizovat a přinést větší objem profesionálně spravovaného nájemního bydlení,“ doplňuje Pavel Kliment, člen dozorčí

rady ARTN a partner společnosti KPMG.

Praha poroste rychleji než regiony

Průzkum také ukazuje rozdíly mezi jednotlivými lokalitami v České republice. V Praze panelisté nejčastěji očekávají růst cen nových bytů o 5–10 %, zatímco v regionech se podle respondentů pravděpodobněji objeví mírnější růst do 5 %.

„V letech 2026 a 2027 bude rezidenční trh pokračovat v růstu, ale jiného charakteru než před rokem 2022 – půjde o trh selektivní, strukturálně napjatý a výrazně diferencovaný. Cenově lze očekávat další růst, zejména u novostaveb a kvalitních projektů v dobrých lokalitách, a to především kvůli chronickému nedostatku nové nabídky, drahé výstavbě a pomalému povolování,“ vysvětluje Marcel Soural, člen správní rady ARTN a předseda představenstva Trigema. A současně dodává, že růst nebude skokový, ale stabilní a dlouhodobý, spíše tažený strukturálním deficitem bytů než spekulací.

Soural také upozorňuje, že poptávkově se trh rozdělí: „Část domácností zůstane mimo vlastnické bydlení kvůli dostupnosti financování, což výrazně posílí nájemní segment a institucionální nájemní bydlení. Vlastnické bydlení se bude více orientovat na bonitní klientelu, menší dispozice a projekty s přidanou hodnotou jako je lokalita, služby nebo energetika.“

Z hlediska struktury investic do komerčních nemovitostí zůstane podle expertů dominantní domácí kapitál, zatímco zahraniční investoři budou spíše doplňovat likviditu trhu.

Hlavní překážkou zůstává pomalé povolování staveb

Respondenti se zároveň výrazně shodují v otázce dostupnosti bydlení. Bez zásadních změn legislativy a zrychlení povolovacích procesů se podle devíti z deseti odborníků situace v příštích letech výrazně nezlepší. Výsledky průzkumu dlouhodobě ukazují, že hlavní limity rozvoje trhu neleží na straně kapitálu ani poptávky, ale především v legislativním prostředí. Pomalé a nepředvídatelné povolování, regulatorní nejistota nebo nedostatečná infrastruktura zásadně ovlivňují tempo nové výstavby, uvádí průzkum ARTN.

„Z pohledu financování očekáváme v příštích letech spíše stabilitu než výraznou změnu. Banky jsou připraveny financovat kvalitní rezidenční projekty i bydlení domácností, klíčovým faktorem dalšího vývoje ale zůstává schopnost trhu rychleji přivádět nové projekty do realizace. Bez zrychlení povolovacích procesů se totiž nabídka nového bydlení nebude zvyšovat tempem, které by dokázalo zmírnit současný tlak na růst cen a nájmu,“ uzavírá Martin Vašek, generální ředitel ČSOB Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny.

Zdroj: www.artn.cz

Prodloužení akreditací na rekvalifikační kurz a zkoušky OZ

Nezastavujeme, nýbrž pokračujeme vstříc další éře profesního vzdělávání a zkoušek odborné způsobilosti.

Informačnímu centru ARK, spol. s r.o., které je autorizovanou osobou ve smyslu zákona, byla již minulý rok dne 19. 3. 2025 prodloužena akreditace MŠMT. Tento dokument opravňuje IC ARK až do roku 2028 realizovat rekvalifikační kurz Realitní zprostředkovatel, který představuje komplexní přípravu pro všechny zájemce o provozování činnosti realitního zprostředkovatele.

Dne 26. 6. 2026 bude IC ARK rovněž prodloužena i akreditace MMR, na jejímž základě

lze vykonávat zkoušky odborné způsobilosti, a to po dobu dalších 5 let. Povinnost vykonat zkoušku odborné způsobilosti byla ustanovena v zákoně č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (tzv. zákon o realitním zprostředkování) již v roce 2020 a vztahuje se na každou osobu, která vykonává či má zájem vykonávat zprostředkovatelskou činnost.

Díky prodloužení těchto obou akreditací nepolevujeme v našem poslání a snaze vzdělá-



vat realitní makléře, a zasazovat se tak o kvalitnější služby na realitním trhu.

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

Profesní vzdělávání



NÁJEM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR, BYTOVÉ DRUŽSTVO, SVJ

Kurz je určen pro všechny realitní makléře a správce nemovitostí. Cílem kurzu je seznámit účastníky semináře s podstatnými aspekty nájemních vztahů a upozornit na nejčastější úskalí vztahů mezi nájemci a pronajímateli.

Seminář vede: **Mgr. Lenka Veselá**, advokátka

28. 5. 2026 PRAHA



PRÁVNÍ ASPEKTY REALITNÍ ČINNOSTI

Navštivte náš kurz a přijďte si oživit a rozšířit své znalosti z právní problematiky. Dozvíte se informace užitečné pro vaši každodenní praxi.

Seminář vede: **JUDr. Tomáš Pacner**

3. 6. 2026 PRAHA



Stavby se v ČR běžně povolují do jednoho roku, dokládá čerstvý průzkum ČKAIT

82 % podaných žádostí získává podle projektantů stavební povolení do jednoho roku, z toho 48 % žádostí získá pravomocné rozhodnutí za dobu kratší než 5 měsíců. To jsou zásadní údaje vyplývající z aktuálního průzkumu mezi více než 700 autorizovanými projektanty, stavbyvedoucími a dalšími odborníky. Ten zpracovala Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT). Čerstvé výsledky průzkumu potvrdily data získaná z podobného šetření v lednu 2024.

Jde o zásadně odlišné údaje, než jaké zaznívají v souvislosti s novým stavebním zákonem (NSZ) a jeho dalšími novelami, včetně aktuální 13. verze, která se dnes projednává na Hospodářském výboru Poslanecké sněmovny PČR. Legislativní smršť je odůvodňována údajnou nadměrnou délkou stavebního řízení, které podle názoru některých zákonodárců a předkladatelů zákona trvá běžně několik let. Tato vyjádření ovšem nejsou ničím doložena. Podle inženýrské komory k tomuto omylu dochází tím, že se zaměřuje délka stavebního řízení s délkou trvání všech procesů od nabytí pozemku až po zahájení výstavby. „Když si někdo koupí pozemek bývalého nádraží a chce tam postavit bytové domy, musí nejprve projít nezbytnou změnou územního plánu, a to včetně veřejného projednání. Což trvá opravdu i řadu

let,“ vysvětluje Ing. Robert Špalek, předseda ČKAIT.

Respondenti průzkumu ČKAIT, z nichž většina jsou osoby samostatně výdělečně činné a majitelé nebo vedoucí projektových kanceláří, se většinově shodli na řadě dalších faktů. Od 1. 7. 2024, kdy nabyl plné účinnosti nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.), se délka doby vyjádření dotčených orgánů podle 55 % respondentů nezměnila a podle 30 % respondentů se zhoršila. Naopak 65 % respondentů uvedlo, že délka celého povoloovacího řízení včetně inženýrské činnosti se zhoršila.

Průzkum potvrdil, že stavebním úřadům trvá dlouho, než se k žádosti vůbec dostanou a začnou ji vyřizovat. Téměř 70 % respondentů uvedlo, že čekací doba na otevření spisu se pohybuje v rozmezí tři až 18 měsíců. To však

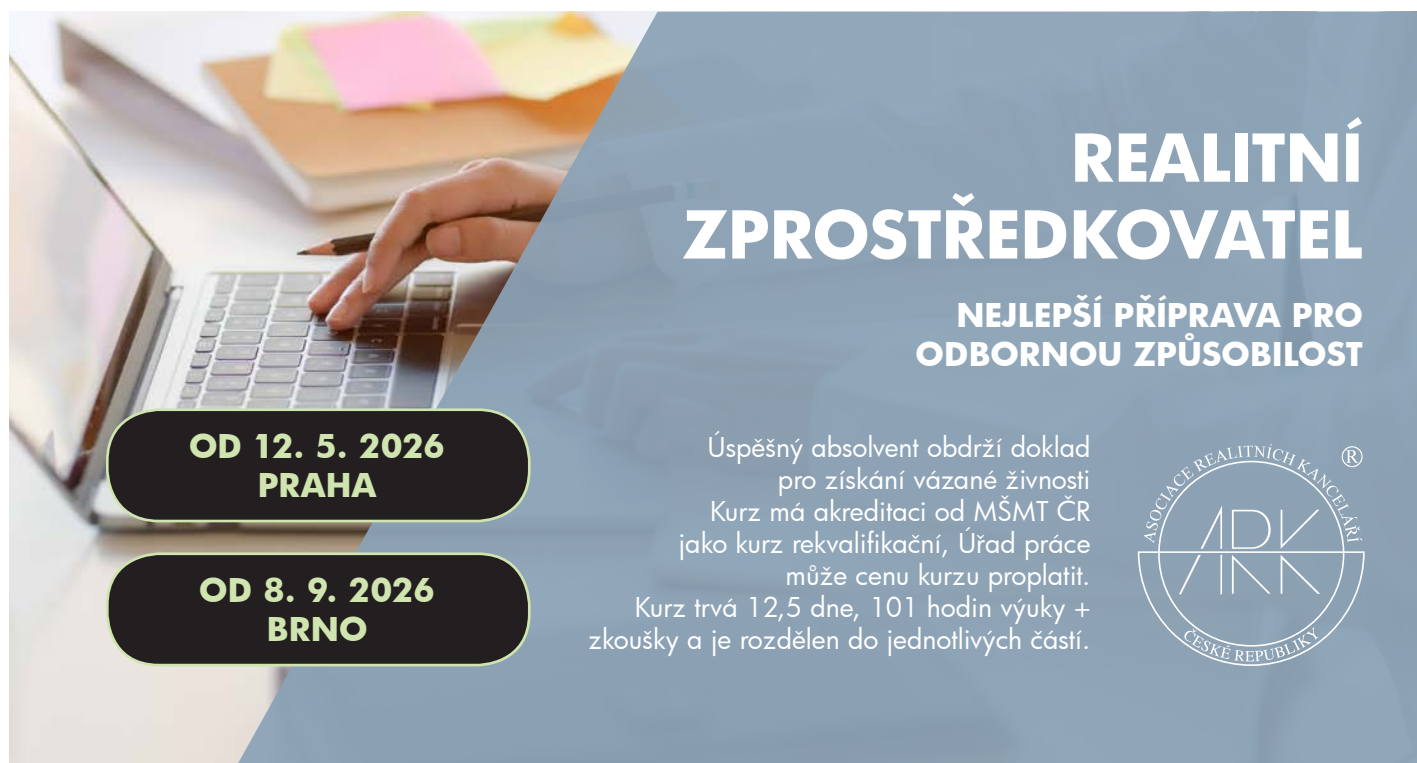
nesouvisí se zněním zákona, ale je to dáno zejména nedostatečnými kapacitami stavebních úřadů. Když už se úřad ke spisu dostane, samotné vydání rozhodnutí již tak komplikované není. Pravomocné rozhodnutí o povolení stavby získalo do pěti měsíců ode dne zahájení/podání žádosti 48 % respondentů, během 6 až 11 měsíců dalších 34 % respondentů. Dobré zkušenosti respondenti spojovali spíše s prací menších stavebních úřadů.

„Výstupy z průzkumu jsou zcela jasné a vidíme je každý den v praxi: změny stavebního zákona nevychází ze skutečných dat, a proto vedou ke zkomplikování přípravy a povolení záměru stavby a tím i k prodloužení celého procesu,“ shrnuje výsledky průzkumu Ing. Petr Dospiva, 1. místopředseda ČKAIT. To platí pro všechny schválené novely stejně jako pro tu 13., která se poslaneckým návrhem dostala do Poslanecké sněmovny PČR.

Dokládá to jedna ze změn navrhovaných zmíněnou 13. novelou NSZ. Podle ní by nově vyjádření dotčených orgánů nebo správců dopravní a technické infrastruktury měly zajišťovat už nyní přetížené stavební úřady, které budou zjevně ještě několik dalších let pracovat bez plně funkční digitalizace povoloovacího řízení. Průzkum doložil, že po 1. 7. 2024 tuto nově zavedenou možnost využilo jen naprosté minimum respondentů. Většina respondentů průzkumu stanoviska a vyjádření potřebná pro získání stavebního povolení získává osobně.

Z tiskové zprávy ČKAIT

Profesní vzdělávání




REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

NEJLEPŠÍ PŘÍPRAVA PRO ODBORNOU ZPŮSOBILOST

**OD 12. 5. 2026
PRAHA**

**OD 8. 9. 2026
BRNO**

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.



Daňová poradna

DOTAZ: Řešíme následující situaci: Jsme dva bratři. Zdědili jsme před více než 10 lety pozemek, rozdělený na jednotlivé (stavební) parcely. Každý máme ideální 50 % podíl. Pozemek nevyužíváme. Nyní jsme se rozhodli část parcel prodat zájemcům o výstavbu rodinných domů z řad našich sousedů. Pozemky prodáme bez úprav, nezajišťujeme zasítování. Jeden z nás bratrů je podnikatel s řemeslnou výrobou, plátce DPH. Druhý je zaměstnaný. Víme, že z pohledu zákona o daních z příjmů bude náš příjem z prodeje parcel osvobozený od daně. Zajímá nás ale, jak postupovat z pohledu DPH.

ODPOVĚĎ: Z dotazu je zřejmé, že stávající pozemek není používán k ekonomické činnosti (k podnikání, k nájmu nebo pachtu). Není tedy ani u plátce DPH zařazen v obchodním majetku podle zákona o DPH. Jedná se tedy o nakládání s vlastním soukromým majetkem, resp. o jeho správu.

Bratr, který není plátcem DPH, prodává svůj spoluvlastnický podíl na jednotlivých parcelách jako soukromá osoba nepovinná k dani. Cílem není uskutečňovat prodeje za účelem získávání pravidelných příjmů. Prodej tedy není předmětem zákona o DPH, prodejem se tento bratr plátcem DPH nestane.

U bratra, který je plátcem DPH a který také prodává svůj spoluvlastnický podíl na jednotlivých parcelách, by se jeho jednání mělo vyhodnotit také jako jednání osoby nepovinné k dani, která jedná jako soukromá osoba. I u tohoto bratra není cílem uskutečňovat prodeje za účelem získávání pravidelných příjmů, bude se jednat o jednorázovou akci. Prodej parcel by tedy i u něj měl být posouzen, že není předmětem zákona o DPH, prodejem tento bratr neovlivní svoji příznávanou DPH.

DOTAZ: Máme menší spor o správnosti účtování daně z nemovitých věcí. Protože tato daň je daňově uznatelná ve výši zaplacené částky, je jednodušší účtovat náklad z titulu této daně proti úbytku peněz v bance. Nezkreslíme v případě nezaplacení splátky daně výsledek hospodaření účetní jednotky?

ODPOVĚĎ: V podvojném účetnictví by měla být zaúčtován předpis daně bez ohledu na daňové dopady u daně z příjmů. Měla by být zaúčtována celoroční částka daně současně se závazkem vůči správci daně. Následně při platbě splátky daně snížit závazek. Při dokladové inventuře by se na případný nedoplatek přišlo. Současně uznávám, že účtování „daňovým způsobem“ proti úbytku peněz v bance usnadňuje zpracování daňového přiznání. A nebývá tento postup zpochybňován správcem daně.

DOTAZ: Podnikatel – fyzická osoba si letos objednala reklamu na Facebooku. Chodí jí od irské obchodní společnosti velké množství faktur s malými částkami (obvykle maximálně stovky Kč). Zaregistrovala se jako identifikovaná osoba a za první čtvrtletí přizná z těchto reklam daň. Může jednotlivé částky sečíst a daň přiznat ze součtu?

ODPOVĚĎ: Správně se podnikatel zaregistroval jako identifikovaná osoba. Identifikovaná osoba má zdaňovací období u DPH vždy kalendářní měsíc, takže daň musí být přiznávána měsíčně. Zákon o DPH pracuje s jednotlivými plněními, takže evidence pro účely DPH by měla po jednotlivých fakturách – daňových dokladech. Sečtení příslušných částek za měsíc a jejich evidování a přiznávání vcelku není správné. Při práci se součtovou hodnotou daňové přiznání správně bude, daň bude vypořádána. Ale špatně vyplněné bude kontrolní hlášení.

DOTAZ: Matka vlastnila řadu let bytovou jednotku, kterou pronajímala. Nyní ideální polovinu jednotky darovala dceři. Nájem běží dál se stejným nájemcem. Může nadále celkové příjmy zdaňovat a výdaje k nim uplatňovat jen matka?

ODPOVĚĎ: Nedávno jsme tento případ řešili. Zákon o daních z příjmů tuto problematiku explicitně už neřeší, opřít se dá o pokyn GFŘ č. D-59. Matka tedy bude moci zdanit podle smlouvy s dcerou celkové příjmy. Uplatní i celkové výdaje jako v minulosti s jednou výjimkou. Tou jsou daňové odpisy. Matka spočítá odpisy standardním způsobem, ale v poloviční výši. Dcera totiž nemůže daňové odpisy uplatnit vůbec, protože nabyta bezúplatně majetek, jehož hodnota v době nabytí byla osvoboze-

ným příjmem.

DOTAZ: Je možné u fyzické osoby, která pronajímá byt, uplatnit jako daňový výdaj platby do fondu oprav?

ODPOVĚĎ: Tzv. platby do fondu oprav jsou platby vlastníka jednotky na budoucí opravy. Jedná se tedy o daňový výdaj fyzické osoby. V době, kdy budou finanční prostředky použity na konkrétní opravu, se již o daňový výdaj jednat nebude, protože by se jednalo o duplicitní snížení dílčího základu daně z nájmu. Kdyby ale byly finanční prostředky použity na technické zhodnocení, měl by vlastník jednotky o vynaložené prostředky, které na něj připadají, zvýšit dílčí základ daně z nájmu (snížit výdaje) a případně zvýšit ocenění pronajímané jednotky o podíl na technickém zhodnocení společných částí domu a tím si zvýšit uplatňované odpisy.

DOTAZ: Jsem plátcem DPH. Vedle podnikání pronajímám dva byty. Bez DPH jako osvobozené plnění. Nyní bych chtěl další byt zařídit nábytkem a vedle nájemného za bytovou jednotku účtovat nájemci určitou částku za zařízení. Je tu prý nějaký zádrhel s DPH.

ODPOVĚĎ: Pravděpodobně Vás někdo upozornil na to, že vedle osvobozeného nájmu nemovitě věci budete uskutečňovat další plnění - pronájem movitých věcí. Jedná se o zdanitelné plnění se základní sazbou DPH. Zkuste spíš požadovanou úplatu promítnout do nájemného za byt.

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.



Rozúčtování a vyúčtování služeb v bytových domech

V těchto dnech dostávají obyvatelé bytových domů (vlastníci bytů v domech se společenstvím vlastníků a také nájemníci od svých pronajímatelů) vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů. V této souvislosti chceme tímto příspěvkem připomenout práva a povinnosti poskytovatelů těchto služeb a jejich příjemců.

Právní předpisy

Právním základem pro rozúčtování těchto služeb uživatelům bytů je zákon č. 67/2013 Sb. (zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty) v aktuálním znění a vyhláška 269/2015 Sb. též v aktuálním znění. Služby vymezuje uvedený zákon v § 3) takto: „Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.“

Vyúčtování

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období (zpravidla za kalendářní rok) a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. zpravidla do 30. dubna. Tato povinnost platí pro všechny poskytovatele služeb, tj. jak společenství vlastníků, bytová družstva, tak i pro ostatní vlastníky, kteří byty pronajímají.

Zálohy

Všichni uživatelé bytů platí během roku na jednotlivé služby měsíční zálohy, jejich výše je stanovena na základě jejich výše z předchozích let a z předpokladu výše cen dodavatelů pro daný rok. Pro stanovení ceny za centrální vytápění a dodávky teplé a studené vody je nutné včas (zpravidla v prosinci) provést odečty měřičů spotřeby těchto médií. Zde je třeba připomenout, že všechna nově instalovaná měřidla od

1.1.2022 musí být dálkově odečitatelná (takže není nutný vstup cizích osob do bytu). Protože zákonná lhůta pro výměnu těchto měřidel (jak na vodu, tak na topení) je 5 let, tak to znamená, **že po 1.1.2027 by ve všech bytech, kde se provádí rozúčtování spotřeby vody a tepla, musí být instalována měřidla s dálkovým odečtem.** K rozúčtování těchto nákladů krátký postřeh z praxe: často se stává, že někteří uživatelé bytů nechápou, že např. u měření spotřeby vody dle odečteného množství metrů krychlových v daném

Klasifikační třída dle PENB	Základní složka dle vyhlášky od 1. 1. 2024	Spotřební složka dle vyhlášky od 1. 1. 2024
A, B, C	60 %	40 %
D, E	50%	50%
F, G	40 %	60%

bytě se ve vyúčtování se nedá určit konečná cena za spotřebu vody v daném bytě, ale že naměřená hodnota slouží jako vyjádření podílu na celkové spotřebě v celém domě. Dodavatel samozřejmě účtuje spotřebu vody pro daný bytový dům na základě měřidla na patě domu a tuto hodnotu pak firma provádějící rozúčtování rozdělí právě na základě naměřených hodnot ve všech bytech, popř. nebytových prostorech v domě.

Námítky

Podle výše uvedeného zákona má příjemce služeb možnost do 30 dnů od obdržení vyúčtování služeb podat námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování. Poskytovatel služeb je povinen vypořádat tyto námítky do 30 dnů.

Pravidla rozúčtování

Výše zmíněná vyhláška 269/2015 Sb. prošla další novelizací s účinností od 1.1.2024. Změna

se týká pouze pravidel pro rozúčtování nákladů na vytápění, nikoli rozúčtování nákladů na vodu.

Cílem novely bylo formou úpravy principu rozúčtování tepla v domech s centrálním zásobováním teplem motivovat obyvatele bytů k ekonomičtějšímu chování v oblasti vytápění. Novela zavádí odstupňovaně postupné navýšení základní složky s vyšší kvalitou energetické náročnosti budovy – dle aktuálního PENB) s tím, že rozhodnutím bytového družstva, resp. SVJ lze toto rozmezí vychýlit o max. 10% a to oběma směry.

Změna se tedy projeví až ve vyúčtování spotřeby za rok 2024 a týká se jen bytových domů s centrální dodávkou tepla. Celkové náklady na teplo se jako dosud člení na tzv. základní složku a složku spotřební. Základní složka bude nyní činit 40-60 % (podle energetické náročnosti budovy – dle aktuálního PENB) s tím, že rozhodnutím bytového družstva, resp. SVJ lze toto rozmezí vychýlit o max. 10% a to oběma směry.

Z tabulky vyplývá, že čím horší klasifikační třída (tj. čím více energeticky náročný dům), tím větší podíl spotřební složky.

Pro konkrétní výpočet spotřeby tepla v každém bytě daného bytového domu platí ještě jedna podmínka: Náklady na 1 m² vytápěné plochy bytu (složka základní + spotřební) se musí pohybovat v rozmezí 70 – 200 % průměrného nákladu na 1 m² vytápěné plochy v daném objektu. Pokud jsou nižší, stanoví se na úrovni 70 %, pokud jsou vyšší, stanoví se na úrovni 200 %.

Splatnost přeplatků a nedoplatků

Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb (tedy zpravidla do 31.8.). Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splacnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.

- red -



11. 6. 2026
PRAHA

MATTERPORT SKVĚLÝ POMOCNÍK PRO MAKLEŘE

Praktický kurz, během něhož zjistíte, jak vytvářet profesionální virtuální prohlídky, které zaujmou na první pohled.

Seminář vede: **Michaela Haviarová**
ze společnosti SMAR s.r.o.



Pronajímáte byt? Za chyby nájemníka nesete odpovědnost vy

Ne každý bydlí v bytě, který vlastní. Naopak, investiční byty se v posledních letech staly velmi zajímavým finančním nástrojem pro zhodnocení úspor. S tím však souvisí i nájemní vztahy, protože aby byt vydělával, je třeba v něm mít nájemníka.

I když bude mít pronajímatel sebelépe postavenou nájemní smlouvu, nemusí se někdy vyhnout komplikacím v rámci SVJ. **Ne každý nájemník se totiž v bytě chová tak, jak má,** a pokud pronajímatel nebydlí v místě, nemusí to ani zjistit. Časté bývá narušování soužití v bytovém domě, zvláště hlukem, nevhodným chováním ve společných prostorách či ignorováním domovního řádu. Časté také bývá, že **nájemce ignoruje základní povinnosti vůči SVJ tím, že například nehlásí změny v počtu osob v domácnosti nebo odmítá umožnit přístup k měřidlům v bytě kvůli odpočtům.**

Ovšem za jeho chování ručí pronajímatel, resp. vlastník bytu, protože on sám je členem SVJ

Podle § 1176 občanského zákoníku vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž vlastník umožnil přístup do domu nebo bytu.

Stejně tak zákon upravuje povinnosti vlastníka vůči SVJ ohledně oznamování nájemního vztahu. Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli pře-

chodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Pokud se počet osob v průběhu doby mění, měl by to nájemce neprodleně oznámit buď pronajímateli, nebo přímo pověřené osobě v SVJ.

Problémem bývají i podnájemníci

Pronajímatel většinou tuto záležitost ošetří v nájemní smlouvě tak, že **podnájemní vztah je možný pouze se souhlasem pronajímatele.** Jde ale opět o to, jak to pronajímatel zjistí. Neseriózní nájemce může podnájemníka, od kterého si bere peníze za podnájem, dlouhou dobu vydávat za návštěvu. A otázka délky návštěvy v bytě není v českém právu definována konkrétním počtem dní, kdy se „host“ mění v „obyvatele“. Nicméně **klíčovým milníkem je doba dvou měsíců.** Podle občanského zákoníku má nájemce právo přijímat návštěvy podle svého uvážení a pronajímatel mu je nesmí zakázat, ale s délkou pobytu se pojí ohlašovací povinnost.

Pokud návštěva setrvá déle než dva měsíce v součtu během jednoho roku, **zákon na takovou osobu pohlíží jako na nového člena domácnosti.** V takovém případě je nájemník povinen tuto skutečnost pronajímateli neprodleně nahlásit.

Je důležité si uvědomit, že i když majitel nemůže návštěvy zakázat v nájemní smlouvě,

má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který odpovídá jeho velikosti a hygienickým podmínkám. Pokud by tedy nájemník nahlášení další osoby „záměrně opomněl“ a návštěva by se v bytě fakticky usadila na delší dobu, **riskuje tím závažné porušení nájemní smlouvy, které může vést až k výpovědi z nájmu.**

Může se stát, že nájemce bude opakovaně narušovat soužití v domě, aniž by to vlastník, bydlící třeba na druhém konci města či dále, vůbec zjistil. Pak může být udiven, když mu přijde z vedení SVJ konkrétní výstraha a žádost o nápravu. Aby tomu předešel, **stačí si v rámci pronajímání bytů stanovit základní zásady komunikace s nájemníky i SVJ.**

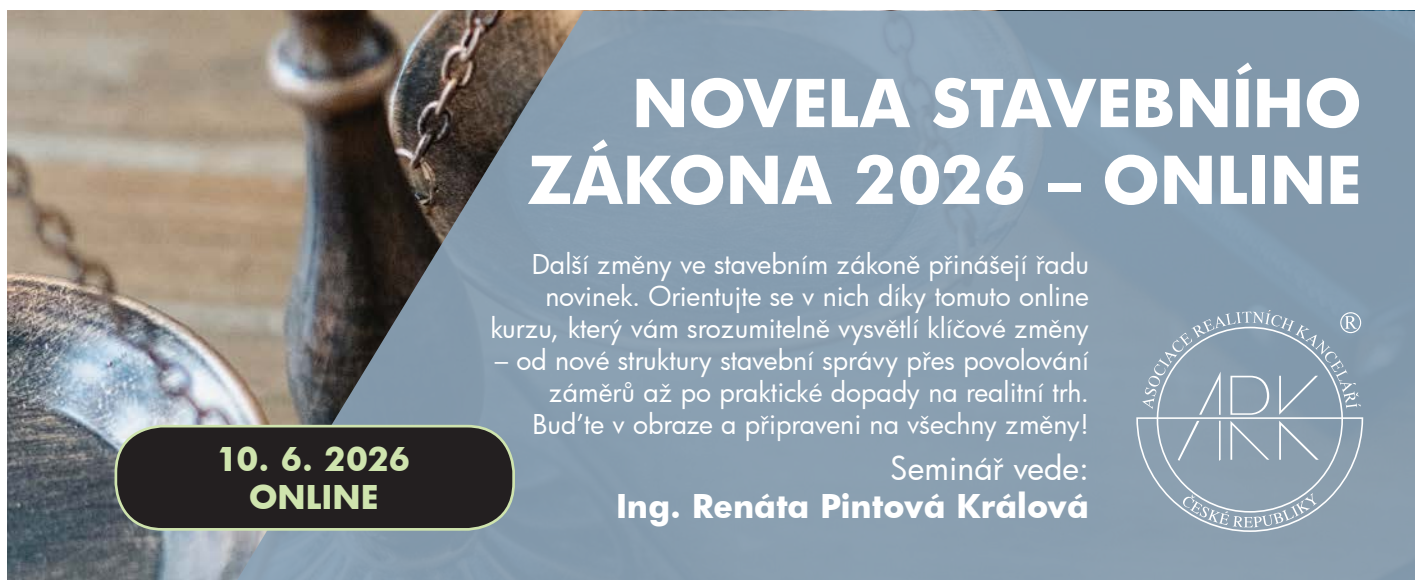
Především by měl vlastník nájemci předat kontakt na správce domu, popřípadě předsedu výboru, a vysvětlit mu základní fungování společenství. Dále by měl průběžně nájemce informovat o rozhodnutích shromáždění SVJ, která se ho týkají – zejména o změnách příspěvků, plánovaných opravách nebo nových domovních pravidlech. A za třetí by neměl spoléhat jen na komunikaci s nájemcem, ale stále se zajímat o současnou situaci v SVJ, udržovat aktivní kontakt s výborem SVJ a hlídat, zda nejsou na jeho nájemníky stížnosti.

Samozřejmostí nájemního vztahu by mělo být, že nájemce bude při podpisu nájemní smlouvy seznámen se stanovami SVJ a smluvně se zaváže tyto stanovy dodržovat a v případě nedodržení bude sjednána i smluvní pokuta. Pokud nájemce pravidla poruší a bude argumentovat tím, že o nich nevěděl, ocitne se pronajímatel ve svízelné situaci, kterou bude muset řešit na obě strany – jak směrem k nájemníkovi, tak směrem k SVJ.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realitycechy.cz

Profesní vzdělávání




NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA 2026 – ONLINE

Další změny ve stavebním zákoně přináší řadu novinek. Orientujte se v nich díky tomuto online kurzu, který vám srozumitelně vysvětlí klíčové změny – od nové struktury stavební správy přes povolování záměrů až po praktické dopady na realitní trh. Buďte v obraze a připraveni na všechny změny!

**10. 6. 2026
ONLINE**

Seminář vede:
Ing. Renáta Pintová Králová



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 -



Profesní vzdělávání



NÁSTRAHY REZERVAČNÍCH SMLUV V PRÁVNÍ PRAXI

Praktický kurz zaměřený na jeden z nejdůležitějších momentů realitní transakce – uzavření rezervační smlouvy. Jak rezervační smlouvu připravit tak, aby skutečně chránila zájmy Vašeho klienta, obstála po právní stránce, měla v praxi skutečný význam a byla skutečně vymahatelná?

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

24. 6. 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.

19. 5. 2026
ONLINE



Proč má smysl používat virtuální prohlídky

Virtuální realita je jedním z nevykonnějších technologických nástrojů, které jsou dnes k dispozici. Je snadno přístupný, uživatelsky přívětivý a umožňuje uživatelům zažít svět, který by jinak nemohli.

Využití virtuální reality v oblasti nemovitostí zásadně změnilo způsob, jakým jsou nemovitosti uváděny na trh.

V případě, že ještě nevyužíváte virtuální prohlídku při prezentaci nemovitostí, představíme vám několik důvodů, proč ji začít využívat.

Virtuální prohlídka vám umožní oslovit širší publikum

Virtuální prohlídka vám umožňuje prezentovat nemovitost, kterou prodáváte, širšímu publiku. Potenciální kupci nebudou muset čekat až si na ně uděláte čas, aby navštívili nemovitost a viděli její dispozice. Mohou použít na svůj počítač nebo chytrý telefon a projít se nemovitostí pomocí virtuální prohlídky. To umožňuje kupujícím si prohlédnout nemovitost ještě před tím, než se vydají na její fyzickou prohlídku.

Virtuální prohlídka umožňuje potenciálním kupcům opakovaně navštívit nemovitost

Virtuální prohlídky vám umožní zefektivnit práci při prohlídkách nemovitostí s klienty. Potenciální kupci mohou nemovitost navštívit osobně a při rozhodování, zda učinit nabídku, mohou „projít“ dům znovu a znovu ve virtuální prohlídce.

Pomocí funkce statistika jsme schopni sledovat a zaznamenávat návštěvnost virtuální prohlídky a chování návštěvníků v ní. Tyto údaje vám mohou poskytnout přehled o zájmu kupujících o nemovitost tím, že vám umožní zobrazit počet zobrazení a jedinečných návštěvníků, kteří navštívili vaši nemovitost.

Virtuální prohlídky jsou poutavější než fotografie

Virtuální prohlídka poskytne vašim kupujícím

cím nový zážitek z prohlídky nemovitosti, který je jedinečný a poutavý a umožňuje jim lépe informovaně rozhodnout.



Atraktivní možností u virtuálních prohlídek je možnost umísťovat značky s poznámkami a informacemi. Tyto značky jsou ukotveny v celém prostoru virtuální prohlídky, což vám umožní představit zájemcům nemovitost do nejmenšího detailu. Do poznámek lze umístit informace o nemovitosti, nebo jejím příslušenství, které nejsou na první pohled viditelné a zvyšuje například cenu nabízené nemovitosti.

Kupující mohou získat skutečný pocit z prostoru

Existuje několik způsobů, jak zobrazit nemovitost pomocí konceptu virtuální prohlídky.

Návštěvníci mohou chodit z místnosti do místnosti prostřednictvím 3D prohlídky, prohlédnout si nemovitost z pohledu „Dollhouse“, nebo si prohlédnout půdorys nemovitosti.

Každá z těchto metod prohlížení domova je pro návštěvníky užitečná. 3D prohlídka umožňuje zájemcům „chodit“ a opravdu se cítit, jako by byli fyzicky v nabízené nemovitosti. Pohled „Dollhouse“ umožňuje návštěvníkům prohlédnout si nemovitost z různých pohledů, jako by nemovitost neměla žádnou střechu.

To umožňuje kupujícím získat skutečnou představu dispozic nabízené nemovitosti, zatímco stále vidí některá specifika jejích místností. Zobrazení půdorysu poskytuje rozměry, které mohou být zvláště užitečné při plánování, jak nabízenou nemovitost v budoucnu zařídit. Může návštěvníkům pomoci představit

si, kam se jejich současný a budoucí nábytek vejde.

Propagujte atraktivně sebe a svou agenturu

Virtuální prohlídka vám usnadňuje vaši prezentaci a makléře, se kterým spolupracujete. Do poznámek v prohlídce můžete vkládat videa, která nasměrují kupující na vaše webové stránky, abyste zvýšili online návštěvnost a povědomí. V případě, že upravíte virtuální prohlídku tak, aby obsahovala kvalitní marketingové informace, přiláká další potenciální prodejce.

Nezapomeňte, že s virtuální prohlídkou nepropagujete jen nabízenou nemovitost – propagujete také sebe a svou agenturu.

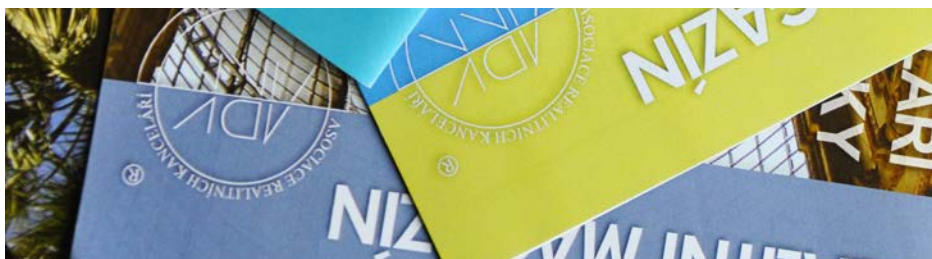


Zajímavé články

Nový stavební zákon mění pravidla povolování. Byty budou důležitější; seznamzpravy.cz; důležitější; 27.4.2026

Nájem už investiční byt nezaplatí, investoři upřednostňují fondy; remspace.cz; 23.4.2026

Renovační pasy startují 30. dubna. Nízkopříjmové domácnosti je dostanou bezplatně, ostatním stát přispěje; mesec.cz;



Profesní vzdělávání

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.

**26. 5. 2026
ONLINE**

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



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
5/2026

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!

