

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

3. mezinárodní fórum MLS v Torontu

Toronto, 25.- 26. září 2025. RESO - nezávislý neziskový standardizační orgán zřízený za účelem vývoje datových standardů a procesů, které zefektivňují všechny účastníky realitních transakcí, Stellar MLS, přední poskytovatel řešení pro MLS v severní Americe, spolu s řadou dalších zainteresovaných organizací, mezi kterými se neztratilo ani IGLUU z České republiky a za podpory CEPI (Evropské sdružení realitních asociací), organizovali v roce 2025 v Torontu 3. mezinárodní fórum MLS.

Mezi hlavní body akce patřily úvodní projevy vizionářů z oboru, workshopy o integraci nových technologií a strategické diskuse o vývoji platformy MLS v rychle se měnícím digitálním prostředí.

Jedním ze čtyř řečníků, kteří celou dvou-denní událost uvedli, byl Jan Borůvka, prezident CEPI a generální sekretář Asociace realitních kanceláří České republiky.

Událost přivedla dohromady lídry v oboru – realitní profesionály, technologické inovátory – zúčastněné strany z celého světa, aby vzájemně sdíleli své poznatky, podpořili spolupráci a diskutovali budoucnost realitních technologií.

Fórum poskytlo dynamickou platformu pro diskuse o nových trendech, sdílení dat a pokroku v systémech MLS. Účastníci se zapojili do podnětných panelů, networkingových setkání a praktických demonstrací zaměřených na zvýšení efektivity a transparentnosti realitních transakcí po celém světě. Součástí fóra byla i výstava poskytovatelů služeb pro realitní zprostředkovatele. Tento, již třetí ročník tohoto mezinárodního setkání podtrhnul závazek rozvíjet realitní průmysl prostřednictvím inovací, spolupráce a sdílení osvědčených postupů napříč hranicemi.

Organizátoři v čele se zástupci Stellar MLS vyjádřili vděčnost všem účastníkům, partnerům a sponzorům, kteří přispěli k úspěchu tohoto úvodního mezinárodního setkání.

Příští, již 4. setkání se uskuteční příští podzim v exotickém Abu Dhabi a konání 5. ročníku bylo slavnostním podpisem potvrzeno v Praze!

Část úvodního projevu prezident CEPI:

„... Jsme obklopeni technologiemi, které se vyvíjejí tak rychle, že často není snadné s nimi držet krok. Možnosti, které máme ve spolupráci s našimi technologickými partnery, jsou neuvěřitelné. Právě teď se musíme sjednotit, využít příležitosti a společně pracovat na vývoji systémů, které dokáží navzájem komunikovat. Bezproblémově přenášet a sdílet data a informace. Ale nejde jen o technologie – jde zejména o lidi. Poskytujeme (realitní makléři) služby především veřejnosti. Technologie musí sloužit k tomu, abychom je poskytovali dokonale. Žijeme ve světě, kde je efektivní komunikace a spolupráce nezbytná. Abychom mohli

co nejlépe sloužit našim klientům, musíme se dohodnout na způsobech komunikace. Dohodnout se na společných standardech, postupech a praktikách. Současné i budoucí technologie, jako je i MLS, nám musí a budou pomáhat realizovat obchodní případy způsobem, který bude vždy podpořen relevantními a pravdivými informacemi týkajícími se všech aspektů našich obchodních případů, jako jsou vlastnická práva k nemovitostem, stav nemovitostí které zprostředkováváme, platná legislativa v zemi, kde má být transakce provedena atd., ale budou také schopny nabídnout mnoho dalších služeb, podpořit reálné, tržní oceňování nemovitostí, možnosti financování nemovitostí, jejich pojištění apod.

V CEPI – jediném evropském sdružení významných realitních asociací a realitních profesionálů - je naše spolupráce se společnostmi provozujícími Multiple Listing Services (MLS) poháněna ambicí propojit evropské realitní trhy s mezinárodním společenstvím ve prospěch všech našich členských asociací, ze všech evropských zemí. Díky našim technologickým partnerům se nám v Evropě již koncept MLS daří zhmotnit, o čemž svědčí nedávne založení MLS ve Francii, ohlášený developer-ský projekt ve Valonsku, v Belgii, s využitím

platformy MLS IGLUU spuštění projektu v České republice a dokonce i podpis dohody o spolupráci se mezi ARK ČR a NARKS, našimi slovenskými kolegy, který umožnil využívání stejné platformy.



S hrdostí vám také sdělují aktuální informace o projektu, který jsme jako CEPI na našem loňském setkání v Miláně oznámili, a to o Evropské pečeti kvality služeb – MMCEPI, vůbec první pečeti kvality pro realitní profesionály v Evropě. Od našeho setkání v Miláně v roce 2024 s radostí mohu sdělit, že od té doby téměř 20 000 realitních profesionálů obdrželo tuto značku kvality v Evropě. Označení MMCEPI stanoví společné standardy v rámci evropské realitní komunity, podporuje osvědčené postupy a vyhláší nejlepší realitní organizace a jejich členy. Jako prezident CEPI se těším na to, že tato CEPI komunita kvalitních profesionálů bude každým rokem dále růst.

3. mezinárodní fórum MLS zde v Torontu pomáhá zajistit, aby moderní technologie, a zejména systémy MLS, využívalo co nejvíce realitních profesionálů. Je důležité, aby každý z nás přinesl maximální množství informací do našich zemí, našim kolegům na našich domácích trzích. Pouze pochopením všech pozitivních aspektů, reálným využíváním nástrojů, které systémy MLS přinášejí, budeme schopni posunout naši profesi vpřed...”

- red -



Daňová poradna

DOTAZ: Obchodní společnost si sjednává bankovní úvěr. Hradí podle podmínek banky také poplatky za vyřízení úvěru a prověření bonity klienta. Musí tento poplatek časově rozlišovat po dobu splatnosti úvěru nebo je to náklad běžného roku?

ODPOVĚĎ: Převažující názor je, že se jedná o jednorázový náklad.

DOTAZ: Naše společnost si půjčuje u banky na zaplacení zálohy na daň z příjmů. Bude úrok (v časovém rozlišení) daňovým nákladem? Víme, že když požádáme správce daně o posečkáni daně, je úrok za posečkáni nedaňovým nákladem.

ODPOVĚĎ: Není důvod zpochybňovat úrok z úvěru na úhradu daně, resp. zálohy na daň, jako daňový náklad. Jedná se výdaj vynaložený na podnikatelskou činnost.

DOTAZ: Fyzická osoba vytvářela jako vlastník rezervy na opravy, které splňovaly podmínky zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. Tvorba rezerv byla daňovým nákladem. K realizaci oprav ale nedojde, bytový dům vlastník prodává. Musí rezervy nějakým způsobem dodanit? Současně eviduje vlastník nezaplacené nájemné od dvou nájemců. Má to dopad na základ daně?

ODPOVĚĎ: Za zdaňovací období, ve kterém dojde k prodeji bytového domu, zvýší fyzická osoba základ daně z příjmů o výši vytvořených „daňových“ rezerv. Dlužné nájemné by také zvýšilo základ daně v případě, že by tato fyzická osoba neměla jiné příjmy z nájmu kromě těch z prodávaného bytového domu. Případná následná úhrada nájemného dlužníky (dobrovolná nebo podle rozhodnutí soudu) by už základ daně neovlivnila. V případě, že osoba

prodávající bytový dům má ještě další příjmy z nájmu nebo pachtu (například z pronájmu bytové jednotky, pole apod.), základ daně o dlužné nájemné v roce prodeje bytového domu nezvýší.

DOTAZ: V roce 2016 zdědily dvě sestry po rodičích dva pozemky. Pozemky byly v podílovém spoluvlastnictví, každá ze sester vlastnila 50 %. Loni se dohodly na zrušení podílového spoluvlastnictví s tím, že každá ze sester si ponechá ve výlučném vlastnictví jeden z pozemků. Jedna ze sester nyní svůj pozemek prodává. Bude příjem osvobozený od daně z příjmů?

ODPOVĚĎ: Prodávající osoba bude mít polovinu příjmu z prodeje pozemku osvobozenou, protože polovinu prodávajícího pozemku nabytá v roce 2016, tj. před více než pěti lety. Tuto část příjmu do přiznání k dani z příjmů fyzických osob vůbec neuvede. Druhou polovinu nabytá v roce 2024 od sester směnou spoluvlastnických podílů. Protože neuplynulo od nabytí více než 10 let, principiálně se o osvobozený příjem nejedná (s výjimkou uvedenou dále). K příjmu lze uplatnit výdaj v podobě ocenění směňovaných nemovitých věcí z roku 2024 a další výdaje spojené s prodejem. Úplné osvobození by mohlo nastat, pokud alespoň polovinu získaného příjmu použije prodávající k obstarání bytové potřeby do konce roku 2026.

DOTAZ: Přítel daruje své přítelkyni, se kterou tvoří přes dva roky společně hospodařící domácnost, pár milionů korun, aby si koupila vysněnou nemovitou věc. Jedná se u tohoto daru o osvobozený příjem?

ODPOVĚĎ: Ano, „blízkost“ zmíněných osob vyhovuje podmínkám pro osvobození u daně z příjmů fyzických osob. Slovy zákona o daních z příjmů se jedná o dar od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním bezúplatného

příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou.



DOTAZ: Přítel s přítelkyní vlastní dvě bytové jednotky, a to v podílu 50 %:50 %. Nyní by chtěli docílit stavu, kdy každý z nich bude vlastnit výlučně jednu bytovou jednotku. Šlo by to provést formou darování? On by daroval svůj podíl na bytové jednotce č. 1 přítelkyni a ona by darovala svůj podíl na bytové jednotce č. 2 příteli. Přítelkyně s přítelem spolu tvoří domácnost již několik let.

ODPOVĚĎ: Především doporučuji konzultovat právní aspekty vzájemného darování s právníkem. Podle občanského zákoníku se jedná o dar – z pohledu daní osvobozený příjem – u toho kdo nabývá větší hodnotu, a to ve výši rozdílu mezi hodnotami polovin obou bytových jednotek. Ve zbytku hodnoty se jedná o směnu neboli vzájemný prodej ve výši podle zákona o oceňování majetku. Přitom se posoudí i podmínky pro osvobození z hlediska uplynutí doby od nabytí příslušné bytové jednotky, resp. podílu na ní.

DOTAZ: Prý se uvažuje o významné změně v daňovém odpisování majetku. Od kdy?

ODPOVĚĎ: Ano, uvažuje se o principiálně novém přístupu v daňovém odpisování hmotného majetku. Mělo by to být v návaznosti na přijetí nového zákona o účetnictví, v tzv. doprovodném zákoně. Zatím je však předčasné řešit nějaké detaily. Očekávaná účinnost je leden 2027, dokonce se uvažuje o lednu 2028.

Ing. Petr Kout, CSc.
daňový poradce

DAŇOVÉ NOVINKY PRO ROK 2025

ONLINE

Na semináři získáte srozumitelnou formou přehled o změnách v účetnictví a daních a o aktuálních výkladech Finanční správy.

**2. 2. 2026
ONLINE**



Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy

Realitní obchody jsou spojeny s ustálenými smluvními mechanismy, které však mohou vyvolat zálučné právní otázky. Tento článek popisuje nejběžnější průběh realitní transakce od uzavření zprostředkovatelské smlouvy, přes rezervační smlouvu až po kupní smlouvu a zaměřuje se na právní důsledky jejího zrušení. Zvláštní pozornost je věnována problematice vracení rezervačního poplatku nebo také vzniku a trvání nároku na provizi realitní kanceláře.

Povaha realitního zprostředkování

Realitní zprostředkování je komplexním vztahem mezi realitním zprostředkovatelem (makléřem), jeho klientem (zpravidla prodávajícím) a třetí osobou (zájemcem). Úkolem zprostředkovatele je pro svého klienta vyhledat vhodný smluvní protějšek, tedy někoho, kdo je s ním ochotný uzavřít realitní smlouvu.¹

Realitní smlouva je taková smlouva, jejíž předmětem je nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva spojeného s oprávněním užívat nebo požívat nemovitou věc.² Jde tedy typicky o smlouvu o koupi nemovité věci, smlouvu o nájmu, podnájmu či pachtu, smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu apod.

Zprostředkovatel svou činnost vykonává za odměnu (provizi). Ta bývá v praxi sjednávána buď fixní částkou, nebo určitým podílem z hodnoty plnění, typicky procentem ze sjednané kupní ceny nemovité věci. Provize zprostředkovatele je zpravidla vázána na dosažení cíle, tedy alespoň obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy. Nejedná se tedy o odměnu za činnost zprostředkovatele, ale za její výsledek.

Vznik práva na provizi

Jedním z nejpraktičtějších problémů v rámci realitního zprostředkování je určení okamžiku, kdy vzniká zprostředkovateli právo na provizi. Občanský zákoník výslovně upravuje 4 momenty, kterými může právo na provizi vznikat: (i) uzavření smlouvy (§ 2447 odst. 1 věta první o.z.), (ii) splnění odkládací podmínky ze smlouvy (§ 2445 odst. 1 věta druhá o.z.) (iii) obstaráním příležitosti uzavřít smlouvu (§ 2447 odst. 2 o.z.) a splněním povinnosti ze zprostředkované smlouvy (§ 2448 o.z.).

Vzhledem k tomu, že úprava závazků ze zprostředkovatelské smlouvy v občanském zákoníku je dispozitivní, přichází v úvahu, aby si strany sjednaly vznik práva na provizi odlišně. Specificky v rámci realitního zprostředkování ale existuje omezení, podle kterého je možné ujednat splatnost provize nejdříve okamžikem

obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy.³

Okamžik obstarání příležitosti je v judikatuře Nejvyššího soudu konstantně definován tímto způsobem: „Obstaráním příležitosti se rozumí vyhledání takové třetí osoby, s níž má zájemce reálnou možnost zprostředkovanou smlouvu uzavřít. K tomu, aby možnost uzavřít smlouvu byla reálná, nestačí, že třetí osoba, kterou zprostředkovatel vyhledá, pouze obecně projevuje zájem o uzavření zprostředkované smlouvy, obstarání příležitosti k uzavření smlouvy současně předpokládá, že třetí osoba splňuje požadavky stanovené zájemcem a je rozhodnuta za jím stanovených podmínek zprostředkovanou smlouvu uzavřít, tj. akceptovat návrh na uzavření takové smlouvy ze strany zájemce.“⁴ (Pozn.: Uvedená citace používá pojem zájemce ve smyslu prodávajícího).

Provize zprostředkovatele a rezervační smlouva

Obvyklým postupem v rámci tuzemských realitních obchodů je uzavírání tzv. rezervačních smluv (často se ukrývají pod různé kreativní názvy, např. dohoda o zablokování prodeje, smlouva o složení blokačního depozita, blokační smlouva, dohoda o exkluzivitě při prodeji apod.). Obsah takových smluv a rozsah práv a povinností z nich vyplývajících je rovněž v praxi různý, od klasické smlouvy o smlouvě budoucí, přes smlouvu o úschově či různé závazky o exkluzivitě, až po rezervační smlouvy, které v sobě obsahují závazek zprostředkovat⁵. Společným rysem rezervačních smluv je však téměř vždy složení tzv. rezervační úhrady (ve formě rezervační zálohy, rezervačního poplatku, blokačního depozita, závdavku apod.). Rezervační úhrada je pak v praxi skládána na účet realitního zprostředkovatele (někdy však rovněž na účet prodávajícího či do úschovy). Realitní zprostředkovatel v takové situaci vystupuje buď v pozici schovatele rezervační úhrady, nebo jako prosté platební místo.⁶

Jelikož je realitní trh rozmanitý, tak i rezervační úhrada má různé podoby.

V některých případech je rezervační úhrada sjednávána jako samostatný poplatek. Zájemce se v takové situaci zavazuje, že uhradí prodávajícímu či realitnímu zprostředkovateli určitou platbu za to, že prodávající či realitní zprostředkovatel poskytnou zájemci exkluzivitu při jednání. Exkluzivita se v takovém případě nejčastěji definuje tak, že prodávající či zprostředkovatel budou o uzavření realitní smlouvy jednat výhradně se zájemcem a v návaznosti na to po sjednanou dobu neuzavřou realitní smlouvu s jinou třetí osobou, případně že nemovitost nezatíží takovým právem, které by vylučovalo převod na zájemce apod. Jedná se tak fakticky o poplatek za exkluzivitu.

Ve většině případů je ale rezervační úhrada pojmována jako záloha na kupní cenu, kterou skládá zájemce za účelem utvrdit svůj zájem uzavřít realitní smlouvu. V případě, kdy zájemce poruší svůj závazek z rezervační smlouvy (nejčastěji závazek uzavřít realitní smlouvu), slouží rezervační záloha k úhradě smluvní pokuty stíhající zájemce v důsledku porušení jeho smluvní povinnosti.

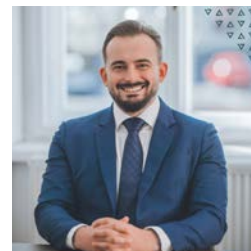
V případě, kdy v návaznosti na rezervační smlouvu dojde k uzavření realitní smlouvy (smlouvy o koupi nemovité věci), bývá rezervační záloha započtena proti povinnosti prodávajícího (klienta zprostředkovatele) zaplatit zprostředkovateli provizi.

Právo na provizi v případě odstoupení od zprostředkované smlouvy

Na tomto místě je třeba položit si zásadní otázku – zůstává právo zprostředkovatele na provizi zachováno i v případě, kdy dojde k odstoupení od zprostředkované smlouvy (typicky kupní smlouvy), či kdy dojde k jejímu zániku?

Vztahy vyplývající z realitního zprostředkování jsou v současné době zákonem upraveny pouze rámcově. Existuje tedy celá řada smluvních modelů a konstrukcí, které realitní zprostředkovatelé v praxi používají. Řešení výše nastíněné otázky se tak může lišit v závislosti na tom, jak je konkrétní smluvní dokumentace koncipována.

Jak jsme si výše vymezili, právo na provizi vzniká zprostředkovateli dosažením určitého cíle. Tím může být v praxi uzavření smlouvy, obstarání příležitosti, nebo splnění zprostřed-



Christian Grym



Adam Karmin

kované smlouvy.

Máme za to, že pokud nárok na provizi již vznikl, ať už uzavřením realitní smlouvy nebo obstaráním příležitosti takovou smlouvu uzavřít, nemá na jeho další existenci odstoupení od této zprostředkované smlouvy žádný vliv. Závazek zprostředkovatele je podle našeho názoru splněn v okamžiku, kdy dojde k samotnému aktu uzavření zprostředkované (např. kupní) smlouvy. Odstoupení od zprostředkované smlouvy představuje sankční důsledek porušení smlouvy jednou ze smluvních stran, například pro neuhrazení kupní ceny nebo pro podstatné vady předmětu převodu. Není-li však ujednáno jinak, nemůže zprostředkovatel nést odpovědnost za porušení zprostředkované smlouvy jednou ze smluvních stran. To dle našeho názoru vyplývá rovněž z ustanovení § 2448 o.z., podle kterého si zprostředkovatel a zájemce (prodávající) mohou ujednat, že právo zprostředkovatele na provizi vzniká teprve okamžikem splnění zprostředkované smlouvy. Nesjedná-li si smluvní strany takový závazek, nenese zprostředkovatel za splnění zprostředkované smlouvy odpovědnost.⁷ Uvedené závěry pak potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu.⁸

V případě odstoupení od zprostředkované realitní smlouvy však v realitní praxi dochází k paradoxní situaci. Jak jsme si popsali výše, rezervační úplata je ze strany zájemce hrazena na účet realitního zprostředkovatele. Odstoupením od zprostředkované smlouvy vzniká smluvním stranám povinnost vrátit si přijatá plnění, tedy ze strany prodávajícího povinnost vrátit uhrazenou kupní cenu. Část kupní ceny však byla ze strany kupujícího uhrazena nikoli na účet prodávajícího, ale na účet zprostředko-

vatele. Tato část kupní ceny je následně započtena na zprostředkovatelskou provizi.

Řešením této situace se zabývá Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 30. 1. 2020, sp. zn.: 33 Cdo 5501/2017:

„Zaplacená rezervační úhrada tak byla v souladu s ujednáním účastníků kupní smlouvy započtena na kupní cenu, tedy byla zaplacená kupujícím prodávajícímu; tímto okamžikem tuto částku prodávající získal a došlo ke splnění závazku strany kupující zaplatit straně prodávající tuto část kupní ceny.“⁹

„Skutečnost, že tuto částku prodávající nemá ve své moci, neboť žalovaná (realitní kancelář) proti své povinnosti ji vyplatit prodávajícímu započítala svou pohledávku z titulu provize, k jejíž úhradě se v souvislosti se zajištěním příležitosti uzavřít kupní smlouvu zavázal F. V. (prodávající), je ve vztahu mezi žalobcem (kupujícím) a prodávajícím bez významu.“¹⁰

„Důsledkem odstoupení od kupní smlouvy není obnovení práv a povinností z dohody o zprostředkování ze dne 31. 3. 2015, která zanikla v okamžiku, kdy byla uzavřena kupní smlouva (žalovaná obstarala příležitost žalobci uzavřít kupní smlouvu a se souhlasem stran dohody byla rezervační úhrada použita na částecnou úhradu kupní ceny).“¹¹

Odstoupením od zprostředkované realitní smlouvy sice nepochybně vzniká prodávajícímu povinnost vrátit uhrazenou kupní cenu. Tato povinnost však stíhá prodávajícího, nikoli zprostředkovatele. Zprostředkovatel svou povinnost ze zprostředkovatelské smlouvy splnil bez ohledu na to, že následně došlo k odstoupení od zprostředkovatelské smlouvy. Prodávajícího tak stíhá povinnost vrátit kupní cenu

v plné výši, a to včetně rezervační úhrady, a to bez ohledu na to, že rezervační úhrada byla uhrazena na účet realitního zprostředkovatele. Na tomto závěru nic nemění skutečnost, že prodávající rezervační úhradu sám fakticky nikdy neobdržel.

Pro lepší představu je možné si nadepsanou situaci představit jako dva samostatné závazky. První vzniká mezi zprostředkovatelem a jeho klientem – prodávajícím. Zprostředkovatel se zavazuje najít prodávajícímu odpovídajícího smluvního partnera, osobu, která s klientem bude ochotna uzavřít realitní smlouvu. Tento závazek je splněn v okamžiku uzavření realitní smlouvy, čímž zprostředkovatelský závazek zaniká splněním. Splněním závazku současně prodávajícímu vzniká povinnost zaplatit zprostředkovateli provizi. Tato povinnost prodávajícího trvá i v případě, kdy některá ze smluvních stran své závazky ze zprostředkované smlouvy nesplní, což vyústí ve zrušení závazku ze zprostředkované smlouvy v důsledku odstoupení.

Druhá skupina závazků pak existuje mezi prodávajícím a kupujícím. Tyto závazky mají původ v samotné zprostředkované smlouvě. V případě kupní smlouvy k nemovité věci se jedná především o závazek převést vlastnické právo k nemovité věci na straně jedné a uhradit kupní cenu na straně druhé. Porušení závazku z tohoto smluvního vztahu, tedy nejčastěji neuhrazení kupní ceny stranou kupující či převedení vlastnického práva k bezvadné nemovité věci stranou prodávající, zásadně nemůže mít vliv na smluvní vztah mezi zprostředkovatelem a prodávajícím (tedy samozřejmě za situace,

Pokračování na str. 6

Profesní vzdělávání

PŘÁVNÍ PASTI V REALITNÍ PRAXI ANEB JAK NEPŘIJÍT O PROVIZI

Praktický kurz o tom, že je třeba chránit nejen klienty, ale i sebe. Jak v realitní praxi nastavit smlouvy s vašimi klienty, abyste se vyhnuli právním pastem a zajistili si nárok na spravedlivou odměnu?

V uvolněné atmosféře bez paragrafů odkryjeme nejčastější pasti a naučíme se tvořit smlouvy pevné jako skála, které vám zajistí to, co si zasloužíte.

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

**7. 10. 2025
ONLINE**



Pokračování ze str. 5

kdy porušení zprostředkované smlouvy neza-
příčinil sám zprostředkovatel).

Právo na provizi v případě neplatnosti zprostředkované smlouvy

Přikláname se k názoru, že o odlišnou situ-
aci se jedná v případě, kdy zprostředkovaná
smlouva nebyla uzavřena platně. Pokud by
byla zprostředkovaná smlouva absolutně ne-
platná, např. z důvodu rozporu s dobrými mra-
vy nebo veřejným pořádkem, právo na provizi
vůbec nevznikne. V případě relativní neplat-
nosti pak právo na provizi zaniká s účinností
námitky neplatnosti oprávněné osoby.[12]

Výše zmíněné vyplývá z odlišných následků
obou institutů. Závěr o odlišných následcích
odstoupení od smlouvy a relativní neplatnosti
se dá vyvodit také z judikatury Nejvyššího sou-
du, který v rozsudku ze dne 19. 4. 2022, sp. zn.:
23 Cdo 2042/2020 vyslovil toto:

*„Jakkoli se účinky odstoupení od smlouvy
i námitky relativní neplatnosti do značné míry
mohou překrývat (v řadě případů mohou být
stejně), nejsou podle současné právní úpravy
totožné. Zatímco v případě neplatnosti právního
jednání zásadně zanikají všechna práva
a povinnosti z příslušného právního jednání
vzniklá (resp. k příslušnému právnímu jednání
akcesorická), u odstoupení od smlouvy tomu
tak není. Podle § 2005 o. z. zůstávají některé
práva a povinnosti odstoupením nedotčeny
(např. právo na zaplacení smluvní pokuty, či
úroku z prodlení, který již dospěl, ale i další
práva, která mají podle své povahy i po odstou-
pení přetrvat). Námitkou relativní neplatnosti
lze proto dosáhnout širšího účinku (zániku práv
a povinností ze závazku) než prostřednictvím
odstoupení od smlouvy.“*¹³

Koneckonců i ze znění § 2004 odst. 1 o. z.:
„Odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje
od počátku“¹⁴, komentářová literatura vyvozu-
je, že oproti předchozí úpravě se odstoupením

od smlouvy ruší pouze závazek z této smlou-
vy, nikoliv však smlouva jako taková.¹⁵ Pokud
tedy např. kupující odstoupí od kupní smlouvy,
nemá tato skutečnost vliv na provizi zprostřed-
kovatele, jehož závazek zprostředkovat kupní
smlouvu zanikl splněním, a to např. okamžikem
uzavření kupní smlouvy mezi kupujícím
a prodávajícím (viz výše).

U absolutní i relativní neplatnosti pak zákon
hovoří o neplatnosti samotného právního jed-
nání, nikoli pouze závazku z tohoto právního
jednání vzniklého. K následkům relativní ne-
platnosti se pak komentář vyjadřuje takto:

*„Účinným uplatněním námitky neplatnosti
se právní jednání, ve vztahu k němuž byla
vznesena, stává neplatným, a to od počátku
(NS 30 Cdo 1994/2014). Právní následky spo-
jené s relativně neplatným právním jednáním
jsou vznesením námitky neplatnosti s účinky ex
tunc odklizeny, tj. je třeba na ně hledět, jako by
vůbec nevznikly.“*¹⁶

Závěr o rozdílném osudu provize zprostřed-
kovatele při odstoupení od smlouvy a při re-
lativní neplatnosti by proto vzhledem k výše
zmíněnému měl obstát.

Mgr. Christian Grym, LL.M.
Adam Karmin
AKVIRE advokátní kancelář



Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

1 Na tomto místě je vhodné doplnit, že z hle-
diska terminologie judikatura (převážně)
a zákon o realitním zprostředkování používají
pojem zájemce také pro osobu prodávajícího,
tedy ve smyslu zájemce o služby realitního

zprostředkovatele. Současně ale je v praxi
obvyklé, že pojem zájemce je užíván spíše
pro stranu kupující, tedy pro zájemce o koupi.
Pro účely tohoto textu budeme užívat pojem
„zájemce“ tak, jak s ním nakládá zákon a judi-
katura.

2 § 2 písm. d) zákona 39/2020 Sb., o realitním
zprostředkování

3 § 19 odst. 1 a 2 zákona 39/2020 Sb., o realit-
ním zprostředkování

4 např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne
29. 1. 2019, sp. zn. 33 Cdo 844/2017

5 rozsudek Nejvyššího soudu ze dne
20. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022

6 Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové
– pobočka Pardubice ze dne 23. 2. 2022, sp.
zn.: 27 Co 3/2022

7 shodně např. BALARIN, Jan. § 2447 [Nárok na
provizi a její splatnost]. In: PETROV, Jan, VÝ-
TISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský
zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha:
C. H. Beck, 2024, marg. č. 3.

8 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne
30. 1. 2020, sp. zn.: 33 Cdo 5501/2017

9 Tamtéž

10 Tamtéž

11 Tamtéž

12 BALARIN, J. Nárok na provizi a její splatnost
(§ 2447). In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V.
a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání
(3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024

13 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne
19. 4. 2022, sp. zn.: 23 Cdo 2042/2020

14 § 2004 odst. 1 zákona 89/2012 Sb., občanský
zákoník

15 VÝTISK, M. Účinky odstoupení (§ 2004). In:
Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský
zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace).
Praha: C. H. Beck, 2024

16 BERAN, V. Relativní neplatnost (§ 586). In: Pe-
trov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský
zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace).
Praha: C. H. Beck, 2024



Od chaosu k přehlednosti: Proč je MLS základem moderního realitního trhu

MLS (Multiple Listing Service) je systém, který přináší pořádek, přehlednost a spolupráci do realitního prostředí. Pomáhá makléřům, kupujícím i prodávajícím pracovat efektivněji a profesionálněji.

Znáte to: roztržitá data, nejasné ceny, zdoluhavé procesy...

Jako realitní profesionál v České republice se pravděpodobně denně setkáváte s tím, že musíte kontrolovat nabídky na různých portálech, ověřovat ceny a zjišťovat, zda je nemovitost stále dostupná. Je to časově náročné a často nepřesné.

MLS tento problém řeší. Nabízí **jednotnou databázi nemovitostí**, kde jsou informace ak-

tuální a přehledné. Díky tomu šetříte čas, působíte profesionálněji a můžete se více věnovat klientům místo administrativě.

Správné ceny = rychlejší prodeje

Jedním z největších problémů českého trhu je nesprávné nacenění nemovitostí. Často chybí přístup k ověřeným datům o skutečných prodejních cenách. MLS poskytuje historii transakcí a aktuální tržní data, což Vám umožní stanovovat férové a přesné ceny. To

posiluje důvěru klientů a Vaši pozici odborníka na trhu.

Lepší zážitek pro klienty

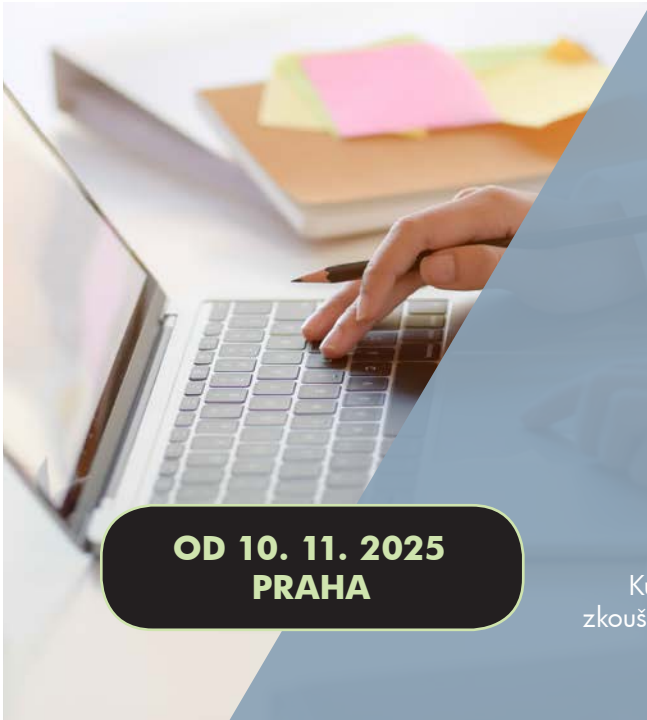
Dnešní klienti očekávají více než jen nabídku – chtějí jasné informace, odborné vedení a hladký průběh celého procesu. MLS Vám umožní **rychle spolupracovat s ostatními makléři**, získat přístup k exkluzivním nabídkám a poskytovat klientům přehledné a spolehlivé informace. Díky tomu budujete důvěru a dlouhodobé vztahy.

Český realitní trh se vyvíjí. MLS není jen další nástroj – je to **základ pro efektivní, důvěryhodný a moderní trh**. Tento systém, jako první v ČR, nabízí Igluu, partner ARK ČR. Více informací, jak funguje MLS, se dozvíte na <https://www.igluu.cz/mls>.

Přinášíme ve spolupráci s

igluu

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 10. 11. 2025
PRAHA**

Dřevostavba není zděný dům: rizika, která makléř nesmí přehlédnout

Na realitním trhu se stále častěji setkáváme s dřevostavbami. Mají své výhody jako je rychlá výstavba, úspornost i moderní vzhled. Je ale důležité si uvědomit, že dřevostavba není totéž, co zděný dům. Konstruktivní principy jsou jiné a s nimi přicházejí i odlišná rizika.

Praktický příklad z praxe: To, co je u zděného domu nepříjemnost, může být u dřevostavby zásadní problém!

U zděného domu může špatně vyspádovaný parapet znamenat zatékání do zdiva. Není to nic příjemného, ale většinou se jedná „jen“ o estetickou vadu nebo zvýšenou vlhkost, kterou lze sanovat.

U dřevostavby však stejná chyba může od prvního dne vést k fatálním následkům. Voda se dostane k nosným dřevěným prvkům, začne působit skrytou hnilobu a během několika let může ohrozit stabilitu celé konstrukce.

Technický pohled: Jaká jsou hlavní rizika dřevostaveb z technického pohledu?

- Vlhkost a zatékání – pokud není konstrukce dostatečně chráněna, dřevo rychle degraduje.
- Nevzduchotěsnost obálky budovy – netěsnosti v konstrukci mohou vést k průniku vlhkosti a kondenzaci uvnitř stěn, což způsobuje plísně a postupné poškození dřevěných prvků.
- Skryté vady – hniloba, plísně nebo dřevokazný hmyz nejsou na první pohled viditelné a odhalí se často až při pozdní inspekci.
- Kvalita provedení detailů – napojení konstrukcí, těsnění oken či střechy hrají zásadní roli pro celkovou odolnost stavby.
- Statická únosnost – dřevo má jiné chování než zděná konstrukce, a proto i drobný problém může znamenat nutnost velkého zásahu.

Právní pohled: možnosti uplatnění vad.

Z právního pohledu je uplatnění technických vad dřevostaveb stejné jako u zděných nemovitostí.

To znamená, že kupující má možnost uplatnit na prodávajícím skrytou vadu ve lhůtě 5 let a požadovat opravu vady nebo slevu z kupní ceny.

Ve výše uváděném příkladu by kupující s takovou reklamací měl šanci uspět, protože nebyl dodržen správný technologický postup při spádování parapetu a tato vada se vyskytovala již při koupi nemovitosti. To může být podle judikátů Nejvyššího soudu za skrytou vadu

považováno (například viz rozsudek č. 33 CDO 558/2016).

Jinou otázkou však je, jak by byla vada řešena. Oprava vady, tedy správné spádování parapetu, by neodstranila vadu vzniklou následným zatékáním do konstrukcí. Pokud jde o slevu z kupní ceny, kterou by mohl kupující požadovat, pak nelze náklady na opravu automaticky považovat za odpovídající slevu. Tím by se mohl kupující dostat do velmi obtížné finanční situace.

Ve svém loňském rozsudku č. 23 Cdo 1207/2023 Nejvyšší soud rozhodoval o slevě cca 800 tis. na základě znaleckých posudků o nákladech na opravu a nepřihlédl k celkové výši kupní ceny a stáří nemovitosti. Kupní cena domu (včetně pozemku) činila 3 mil. Kč, kdy samotný pozemek měl hodnotu asi 1,6 mil. Kč. Přiznaná sleva tedy tvořila 58 % hodnoty samotné stavby, což bylo podle Nejvyššího soudu nepřiměřené.

Podle Nejvyššího soudu by sleva měla uvést kupní cenu a hodnotu nemovitosti do rovnováhy. Jinými slovy, uplatnění práva z vadného plnění (včetně přiměřené slevy z kupní ceny) má znovu vyvážit vztah mezi tím, co kupující zaplatil, a tím, co ve skutečnosti obdržel. Pokud kupující za dohodnutou cenu očekával nemovitost ve stavu deklarovaném prodávajícím, ale

místo toho dostal nemovitost s vadami, které neočekával, sleva by měla dorovnat rozdíl mezi zaplacenou cenou a skutečnou hodnotou nemovitosti. Sleva by však zároveň měla být vyvážená pro obě strany, jak pro prodávající, tak pro kupující.

Do rozhodování o oprávněnosti reklamace by jistě vstupovaly i další okolnosti jako například zda kupující nezanedbal řádnou údržbu nemovitosti nebo zda nemohl vadu zjistit běžnou prohlídkou.

Technická inspekce nemovitosti eliminuje riziko skrytých vad, které je u dřevostaveb zvýšené.

Smyslem tohoto článku není predikovat soudní rozhodnutí, ale upozornit na to, že kupující by neměli spoléhat na možnost uplatnit skryté vady a proaktivně se o technický stav nemovitosti zajímat před samotnou koupí. Navíc pokud půjde o dřevostavbu, měli by znát také specifika tohoto typu staveb. S ohledem na zvýšené riziko vad by neměl stav nemovitosti podcenit ani zprostředkovatel a prodávající. V našem konkrétním případě z praxe by například vada špatného spádování parapetu byla inspektorem nemovitostí včas zjištěna a v technické zprávě popsána, čímž by se předešlo následnému problému se zatékáním.

Pro realitní zprostředkovatele, pokud chtějí poskytovat služby na profesionální úrovni a být pro klienty skutečným přínosem, je proto klíčové taková rizika rozpoznat a správně komunikovat s klienty, případně doporučit provedení technické inspekce, která ochrání prodávajícího a předejde neočekávaným výdajům kupujícího.

Bc. Marie Ratajová, právnička,
specialistka na realitní právo z ABESU
Petr Vencel, předseda
Asociace inspektorů nemovitostí



Okna nejsou jen vaše: Kde končí byt a začíná dům?

Při koupi staršího bytu se můžete dostat do situace, že byste rádi vyměnili okna, vchodové dveře, změnili vnitřní dispozice, vydláždili balkon a mnohé další. Přitom je ovšem důležité si uvědomit, co náleží k vlastnictví bytu a co vlastník pouze užívá, ale podle zákona to patří do společných částí domu. Nejčastějším příkladem jsou právě balkony, okna a hlavní dveře. Jak to tedy podle práva je?

Každý z vlastníků jednotek má právo užívat nejen svůj byt, ale i společné části domu. Vlastnictví bytové jednotky v bytovém domě je spjata také s podílem každého vlastníka na společných částech domu, a to v určitém poměru k celkovému vlastnictví a v závislosti na velikosti (výměře) bytu.

Podle občanského zákona a příslušného nařízení vlády jsou společnými částmi „**stavební části podstatné pro zachování domu**, včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu“.

Jsou to tedy především vodorovné a svislé konstrukce včetně základů domu, **obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, žlabů a svodů, komíny i vyvložkování, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře, schodiště, chodby, okna, balkony, lodžie, terasy a atria**, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu.

Dále to jsou **technická zařízení domu** (rozvody energie, plynu až k bytovému jističi, u centrálního vytápění celá soustava včetně radiátorů v bytě), půdy, mandlovný, sušárny, kočárkárny a kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.

Podle výše uvedeného **jde tedy o společné části domu** i tehdy, když jsou dostupné pouze z jediného bytu. A to znamená právě **balkony, okna, ale i vstupní dveře do bytu, a pozor – i radiátory ústředního topení**. Některá společenství vlastníků se sice snaží v rámci větší volnosti vlastníků upravit tyto zákonné náležitosti ve svém prohlášení vlastníka.

Ovšem podle právníka Ondřeje Preusse, zakladatele služby Dostupný advokát, **jsou sice tyto části domu užívané výhradně jedním vlastníkem, ale formálně patří do společných částí domu**.

A zákon nelze nahradit neboli „ohnout“, nižším předpisem. I když se názory expertů se v této věci různí, podle Preusse je toto ustanovení občanského zákoníku závazné pro všechny situace. Jestliže se vlastníci ve svém prohlášení od zákona odkloní, bude záležet na tom, jak by v dané konkrétní situaci rozhodl

soud v případném sporu mezi vlastníky nebo vlastníkem a SVJ.

Pokud tedy budeme čtít zákon, znamená to, že **případná výměna oken, hlavních dveří do bytu, rekonstrukce balkonu a další podobné úpravy spadají do správy společenství vlastníků jednotek** a jejich obnova a údržba by se měla provádět a plánovat ze společného fondu oprav.

Koupíte-li tedy byt v bytovém domě do svého vlastnictví a plánujete jeho rekonstrukci, je třeba **konzultovat veškeré úpravy a opravy**

s vedením SVJ. Vlastník jednotky totiž může podle zákona svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, ale také má povinnost oznámit případné úpravy i uvnitř bytu osobě odpovědné za správu domu. V tomto případě jde pouze o oznámení.

Pokud ovšem byste v rámci rekonstrukce plánovali vyměnit vchodové dveře do bytu, nebo okna, situace již je jiná právě proto, že jde o společné části domu. **Vlastník tyto součásti nemůže vyměnit bez souhlasu SVJ**. Většinou postačuje souhlas výboru SVJ, pokud stanovy daného společenství neurčují, že s tím musí souhlasit shromáždění vlastníků.

Zajímavé je, že do společných částí domu, co se týká technického zařízení, patří vedení plynu a energií pouze k bytovému jističi. Na rozdíl od otopného systému, kdy do společných částí domu patří i radiátory v bytě. Znamená to, že i v případě výměny radiátoru je třeba si zajistit souhlas SVJ.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realitymorava.cz



Finančně analytický úřad informuje

V souvislosti se skutečností, že realitní zprostředkovatel/ka jsou dle zákona o AML tzv. povinnou osobou a tudíž se na všechny vztahují povinnosti dle tohoto zákona, přinášíme aktuální informaci z webu tohoto úřadu. Doporučujeme k přečtení nově vydaný metodický pokyn č. 11, speciálně určený pro povinné osoby z nefinančního sektoru.

- red -

V reakci na potřeby praxe a zesílení edukační činnosti nefinančního sektoru povinných osob v oblasti prevence praní špinavých peněz a financování terorismu vydává FAÚ nový metodický pokyn č. 11 – Hodnocení rizik a systém vnitřních zásad. Metodický pokyn č. 11 je primárně určený povinným osobám z nefinančního sektoru. Součástí metodického pokynu je Příloha č. 1 – Obecný vzor struktury SVZ, kte-

rá obsahuje doporučenou osnovu systému vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených AML zákonem. S ohledem na uživatele poskytujeme přílohu č. 1 samostatně ve formátu docx. V této souvislosti FAÚ uvádí, že již nebude zveřejňovat „Vzorový systém vnitřních zásad“.

Bližší informace na webu FAÚ; text metodického pokynu – viz zde



Profesní vzdělávání



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.

**2. 12. 2025
ONLINE**





Zajímavé články

- MMR a byznys: standardizace smluv urychlí zakázky, bydlení jako veřejný zájem dá projektům oporu; 17.9.2025; mmr.cz
- Český trh ovládl region CEE: investice do nemovitostí táhne logistika i domácí kapitál; 4.9.2025; remspace.cz
- Brno plánuje 1 500 družstevních bytů. Pomoci mají mladým i singles; 16.9.2025; remspace.cz
- Zdravotní a sociální pojištění 2026: Minimální zálohy OSVČ se opět o dost zvýší; 18.9.2025; mesec.cz;
- Ministerstvo pro místní rozvoj bude podle návrhu státního rozpočtu v roce 2026 hospodařit s téměř 25 miliardami korun; 30.9.2025; mmr.cz



ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Informační centrum ARK, spol. s r.o. je autorizovanou osobou pro provádění zkoušek odborné způsobilosti pro obor Realitní zprostředkovatel/ka.

Úspěšné složení této zkoušky opravňuje k získání vázané živnosti
Realitní zprostředkovatel/ka.

Termíny konání zkoušky:

21.11.2025
28.11.2025

Místo konání: Sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10, PSČ 102 00
Bližší informace na webu ARK ČR – viz zde.



Realitní magazín ARK ČR měsíčník 10/2025

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!

