

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Realfest 2025

Desátý ročník Realfestu potvrdil svou pozici jako největší událost českého realitního trhu. Ivanu Cikánkovou, která tradičně odstartovala festival organizačními pokyny, doplnil slavnostním přivítáním generální sekretář a prezident CEPI Ing. arch. Jan Borůvka, jenž vyjádřil důležitost spolupráce a sdílení zkušeností v dynamickém odvětví.

Vstup do programového dne před zaplněným sálem odstartovala vzrušující diskuse čtyř lídrů českého trhu. Z toho tři klíčoví představitelé vedení ARK ČR – Jan Hrubý z RE/MAX, Tomáš Jelínek ze Century 21 a Robert Hanzl z NEXT Reality – nastavili vysokou laťku a nastolili pestrou paletu témat, jež následně provázela konferenci celý den. Program byl nabité od odborných přednášek přes inspirativní prezentace, aktuální digitální trendy, investiční příležitosti, po inovace v obchodě a technologiích. Stále diskutovanějším tématem pro zprostředkovatele se například jeví MLS. Realitní makléři vnímají, že se nejedná o „pouhou spolupráci“, ale rozšíření možností poskytovaných služeb a ve výsledku zlevnění provozu realitní kanceláře.

Jubilejní desátý ročník byl pojat v duchu motta THE BEST OF a organizátoři jej zvládli na jedničku. Do moderního prostředí Cubexu

dorazilo více než 1 100 účastníků, jejichž nadšení a profesionální přístup vytvořily jedinečnou atmosféru plnou energie a inspirace. Čtyři paralelní sály, přes čtyřicet špičkových řečníků,

rozšířená workshopová zóna a rekordní počet partnerů – to vše posunulo akci na novou úroveň.

Bylo jasné, že český realitní trh je živý, otevřený novým nápadům a neustálému rozvoji. Realfest v Cubexu potvrdil, že je místem, kam skutečně patří – zázemí, technika i organizační tým fungovaly bezchybně a umožnily účastníkům načerpat nové poznatky, navázat cenné kontakty a posunout svůj byznys kupředu. Jubilejní ročník tak zcela jasně ukázal, že český realitní sektor je v dobrých rukou a má před sebou světlou budoucnost.

- red -



Profesní vzdělávání

VÍCEDEENNÍ 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. 3. 2026 PRAHA

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ADK
ČESKÉ REPUBLIKY

Právo stavby a jeho uplatnění v praxi

Institut práva stavby je upraven v ustanovení § 1240 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a v českém právním prostředí představuje specifickou konstrukci, umožňující oprávněné osobě (stavebníkovi) postavit a samostatně vlastnit stavbu na cizím pozemku.



Právo stavby v praxi

Institutem práva stavby se prolomuje zákonná zásada „superficies solo cedit“, podle které je stavba součástí pozemku, čímž je dosaženo dočasného oddělení vlastnictví stavby od vlastnictví pozemku. Právo stavby totiž může být zřízeno jen dočasně, a to nejvýše na dobu 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, pak musí být patrný z veřejného seznamu (např. z katastru nemovitostí). Právo stavby je možné zřídit jak k existující stavbě, tak i k takové, která ještě nevznikla, přičemž samo o sobě je věcí nemovitou se všemi důsledky z toho plynoucími.

Právní poměry z práva stavby

Z hlediska výkonu práv a povinností má stavebník ve vztahu k samotné stavbě stejná práva jako vlastník. Ve vztahu k pozemku zatíženému právem stavby se však jeho postavení blíží spíše poživateli – samozřejmě pokud není mezi stranami sjednáno jinak. Stavebníkovi může být smluvně uložena například povinnost postavit stavbu na pozemku do určité doby, udržovat ji v dobrém stavu nebo ji pojistit. Vlastník pozemku si také může vyhradit právo schvalovat určité právní či faktické úkony stavebníka ve vztahu k realizované stavbě a do jisté míry tím ovlivňovat jeho realizační postupy. Zákon rovněž mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem zakotvuje vzájemné předkupní právo – stavebník tak má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má naopak předkupní právo k právu stavby. Tím je posílena právní jistota obou stran, že nedojde k nekontrolovanému převodu práva stavby či pozemku na třetí osobu.

Vznik a zánik práva stavby

Právo stavby může vzniknout trojím způsobem – smlouvou, vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. V případě vzniku práva stavby na základě smlouvy nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci je nutné právo stavby zapsat do veřejného seznamu (zpravidla katastru nemovitostí), přičemž takovýto zápis má konstitutivní účinky. Naopak, dojde-li k vydržení práva stavby, vzniká v takovém případě právo stavby ze zákona automaticky na dobu 40 let. Tato doba trvání pak může být soudem eventuálně prodloužena nebo naopak zkrácena, pokud pro to existují spravedlivé důvody.

Ve smlouvě o zřízení práva stavby by mělo být vždy obsaženo výslovné ujednání o právu stavebníka mít na pozemku vlastníka nebo pod jeho povrchem stavbu (s věcněprávními účinky), jakož i označení pozemku, jenž má být právem stavby zatížen, specifikace stavby a doba trvání práva stavby. Součástí smlouvy zpravidla bude i ujednání o výši úplaty za zřízení práva stavby, jakož i konkrétní výhrady vlastníka pozemku vůči stavebníkovi nebo povinnosti stavebníka ve vztahu k údržbě a provozu stavby.

Právo stavby je možné převést i zatížit, obdobně jako jakoukoliv jinou nemovitou věc. Vlastník pozemku si nicméně může smluvně vyhradit souhlas se zatížením práva stavby – takovou výhradu je však nutné zapsat do veřejného seznamu. Zvláštní ochranu právních vztahů týkajících se práva stavby poskytuje zákonný zákaz rozvazovací podmínky. Rozvazovací podmínkou nelze právo stavby omezit (např. ujednáním, že právo stavby zanikne, pokud vlastník práva stavby nezíská v určité lhůtě stavební povolení). Pokud by rozvazovací podmínka byla ve vztahu k právu stavby ujednána, ze zákona se k ní nebude přihlížet.

Ke zrušení práva stavby zatíženého věcným právem (např. zástavním právem) před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, je potřeba souhlasu osoby oprávněné z předmětného věcného práva (např. zástavního věřitele). Bez takového souhlasu nemůže právo stavby zaniknout dříve než věcné právo, které jej zatěžuje – v opačném případě by totiž mohlo dojít ke zkrácení práv osoby oprávněné z věcného práva. Pokud se stavebník práva stavby zrekne, může vlastník pozemku převést právo stavby na sebe nebo jinou osobu na zbývající dobu jeho trvání.

Vlastník stavebního pozemku má podle zákona při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, také povinnost stavebníkovi poskytnout za stavbu odpovídající náhradu. Náhrada činí jednu polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby – za předpokladu, že si strany nesjednají jiný způsob jejího určení. Stavebník by tak neměl odejít „s prázdnou“ ani po zániku práva stavby v důsledku uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno, jelikož svým přičiněním vlastníku pozemku zpravidla výrazně pomůže zvýšit hodnotu stavebního pozemku.

Uplatnění práva stavby je v praxi poměrně široké, ačkoliv v českém právním prostředí není tento institut zatím využíván tak často, jak by jeho potenciál umožňoval. V praxi se používá zejména u developerských a investičních projektů. Právo stavby totiž umožňuje developerům stavět na cizím pozemku, aniž by museli pozemek kupovat, což snižuje vstupní kapitálové nároky na zahájení projektu. Typicky se využívá například při výstavbě obchodních center, průmyslových zón či logistických areálů, kde investor získá právo stavby na 50–99 let a po uplynutí této doby případně stavba vlastníku pozemku (za případnou náhradu).

Uplatnění v praxi nachází právo stavby i při realizaci infrastrukturních staveb (např. parkovišť, sportovišť či komunikací). Děje se tak primárně na pozemcích, které sice zůstávají ve vlastnictví státu, ale jsou dočasně poskytnuty soukromému investorovi k výstavbě a provozování těchto staveb či zařízení. Předmětný model je často využíván i v rámci tzv. PPP projektů, jejichž popularita v posledních letech rapidně stoupá, a u nichž je po uplynutí doby trvání práva stavby garantován jednoduchý návrat stavby do veřejného majetku.

Závěr

Právo stavby představuje flexibilní nástroj k využívání nemovitostí bez potřeby převodu vlastnického práva k pozemku. Přestože se jedná o institut dočasné povahy, poskytuje vysokou míru právní jistoty jak stavebníkovi, tak i vlastníku pozemku. V praxi je právo stavby využitelné především v developerských projektech, infrastrukturních stavbách nebo při správě veřejného majetku.

JUDr. Jindřich Vítek, Ph.D.,
Matzner & Vítek

Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

W | Matzner & Vítek

Daňová poradna

DOTAZ: Realitní kancelář, český plátc DPH, zprostředkovává prodej rodinného domu na Slovensku. Za účelem dosažení co nejlepší prodejní ceny zadala české firmě stavební práce na tomto rodinném domě (oprava fasády, schodů a další). Tato moravská s.r.o. účtuje své práce realitní kanceláři. Bude účtovat s DPH 12 %? Nebo půjde o přenesení daňové povinnosti a daň přízná realitní kancelář?

ODPOVĚĎ: Vzhledem k tomu, že je rodinný dům na území Slovenska, je místo plnění na Slovensku. A to jak pro realitní kancelář, tak pro stavební firmu. Česká DPH tedy není ve hře. Ale přenesení daňové povinnosti podle § 92e zákona o DPH, protože toto ustanovení se týká pouze tuzemských zdanitelných plnění. Pokud by realitní kancelář účtovala osobě povinné k dani v rámci její ekonomické činnosti, přízná daň na Slovensku příjemce plnění, vlastník rodinného domu. V opačném případě se pravděpodobně bude muset realitní kancelář registrovat k DPH na Slovensku. Stavební firma je na tom stejně, místo plnění je na Slovensku, účtováno, po předchozí registraci na Slovensku, bude realitní kanceláři se slovenskou DPH. Je třeba ověřit tyto závěry nejlépe se slovenským daňovým poradcem.

DOTAZ: Česká obchodní společnost se zabývá zaměřováním pozemků, a to za pomoci dronů a satelitní navigace. Není plátcem DPH nikde v EU. V současné době provádí zaměřování v Polsku. Účtuje své služby polské osobě registrované k DPH v Polsku. Kdo přízná daň z přidané hodnoty? Nestane se česká obchodní společnost identifikovanou osobou?

ODPOVĚĎ: Místo plnění je v Polsku. Pokud tak polský zákon o DPH stanoví, přízná daň polský objednatel služby. Česká obchodní společnost se identifikovanou osobou z titulu této služby nestane, protože místo plnění v Polsku není stanoveno podle základního pravidla.

DOTAZ: Potřebovali bychom objasnit, jaký je rozdíl mezi pronájmem nebytových prostor a skladováním. Česká obchodní společnost poskytuje klientům (občanům, podnikatelům – fyzickým i právnickým osobám) uzavírací boxy k uskladnění jejich věcí. Za to platí měsíčně sjednanou částku. Smlouvy jsou uzavírány na minimálně 6 měsíců. Klient má do svého boxu neomezený přístup 24 hodin denně.

ODPOVĚĎ: Klasifikace ekonomických činností CZ-NACE v gesci ČSÚ neřeší definici skladování

ani nájmu. To je předmětem občanského zákoníku. Podle § 2415 a násl. Občanského zákoníku smlouvou o skladování se skladovatel zavazuje převzít věc tak, aby ji uložil a opatroval, a ukládá se zavazuje zaplatit mu za to skladné. Trvá-li skladování déle než šest měsíců, platí se skladné pololetně pozadu. Vyzvednutím věci skladování zaniká. Tomu neodpovídá to, co je uvedeno v zadání (jiné podmínky úhrad, obsah smlouvy). Podle dotazu pronajímatel uložené věci ani nepřebírá ani nevzdává, neopatroje je atd. Rozdíl skladování od tzv. self-storage spočívá v tom, že pronajímatel nájemci poskytuje pouze skladovací prostor k uskladnění věci nájemce. V takovém případě nejde o skladování, ale o nájem, a to právě pro absenci povinnosti opatrování uskladněné věci. Doplním, že se nejedná ani o smlouvu o úschově, která je mj. bezúplatná.

DOTAZ: Fyzická osoba vyřadí ze svého obchodního majetku odepsaný osobní automobil. Následně jej daruje své dceři. Jaké jsou daňové důsledky? Kdy může dcera automobil prodat? Bude z prodeje platit daň z příjmů?

ODPOVĚĎ: Vyřazení osobního automobilu z obchodního majetku podnikatele nemá u daně z příjmů fyzických osob žádné daňové důsledky. V úvahu by připadala pouze daň z přidané hodnoty, pokud byl při pořízení automobilu uplatněn odpočet daně na vstupu. DPH by se odvedla z ceny obvyklé při zohlednění opotřebení. Základ daně by mohl být i nulový. Nabytí automobilu darem je u dcery osvobozený příjem, který se nikde neuvádí. Při prodeji do 12 měsíců by ale dcera musela příjem z prodeje přiznat jako ostatní příjem. K tomuto příjmu by mohla jako daňový výdaj uplatnit nabývací cenu automobilu podle zákona o oceňování majetku (cenu obvyklou). Po 12 měsících by se jednalo o osvobozený příjem, který se také v přiznání k dani z příjmů fyzických osob neuvádí.

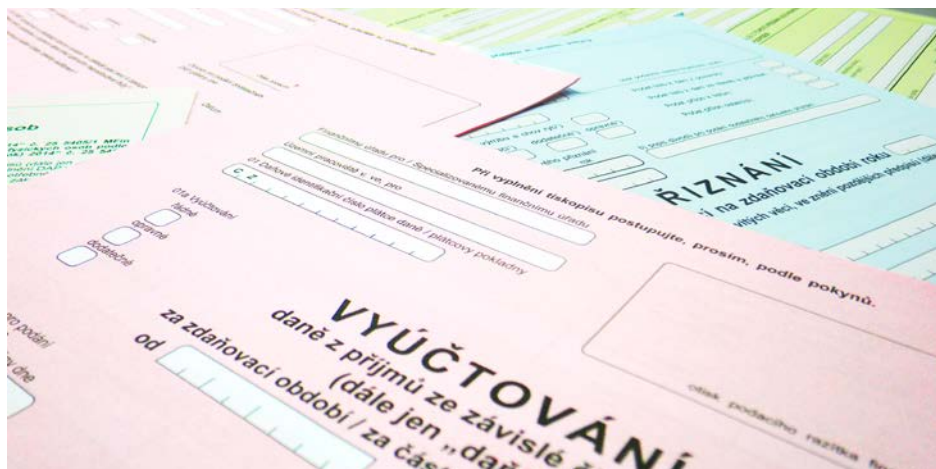
DOTAZ: Klient - fyzická osoba prodává v roce 2025 bytovou jednotku, ve které měla bydliště pouze cca jeden rok (byť pořídila před rokem). Získané prostředky v podobě prodejní ceny použije na obstarání vlastní bytové potřeby – jiné bytové jednotky. Jak dlouho musí tuto novou bytovou jednotku vlastnit, aby příjem z prodeje první bytové jednotky byl osvobozen od daně z příjmů fyzických osob?

ODPOVĚĎ: Zákon o daních z příjmů nestanoví žádnou lhůtu, jak dlouho by měl poplatník novou bytovou potřebu vlastnit. S ohledem na možné zneužití zákona bych doporučil, aby to byla lhůta delší než je doba, kdy je pravděpodobné, že se o proinvestování bude zajímat správce daně. Při příjmu z prodeje bytové jednotky v roce 2025 je lhůta na proinvestování do 31. 12. 2026. Pak bych zohlednil ještě lhůtu pro podání přiznání (například 1. 7. 2026).

DOTAZ: Obchodní společnost je plátcem DPH, poskytuje odborné práce na zabezpečení nových staveb. Objednatel je obvykle developer, který je plátcem DPH a plnění v režimu přenesení daňové povinnosti zdání. Dodavatelská firma má problém se sazbou DPH na daňovém dokladu, protože není vždy jasné, o jaký druh stavby se jedná. Jak má postupovat?

ODPOVĚĎ: Dodavatel si dělá zbytečné starosti. Daňový doklad na přenesenou daňovou povinnost v tuzemsku nemusí obsahovat sazbu daně a daň. Stačí tedy základ daně.

Ing. Petr Kout
daňový poradce





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:

14. 1. 2026 – Praha

15. 1. 2026 – Praha

Místo konání:

Sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10, PSČ 102 00

Bližší informace na webu ARK ČR – viz zde.

Nepřehlédněte naši novinku, díky které poznáte, jak si s AML poradit s nadhledem, srozumitelně a efektivně. S tímto spolehlivým průvodcem Vás nezaskočí žádné záludnosti AML!



DRAŽBA NEMOVITOSTÍ

Tento online kurz je určen nejen realitním makléřům, kteří chtějí porozumět právní úpravě dražeb, rozdílům mezi dobrovolnou a nedobrovolnou dražbou, nebo třeba využít znalosti exekučních či insolvenčních dražeb v praxi. Seminář vede: **JUDr. Roman Tomek**, advokát, Ve své advokátní praxi se věnuje občanskému právu, a to se zaměřením na právo nemovitostí.

**21. 1. 2026
ONLINE**

Stavebně-technické vady nemovitostí: Okenní výplně a jejich reklamace

Okenní výplně představují jeden z nejcitlivějších stavebních detailů celé obálky budovy. Jejich správná funkce není dána pouze kvalitou samotného výrobku, ale především způsobem zabudování do stavby a návazností navazujících konstrukcí. V praxi se proto setkáváme se třemi hlavními okruhy technických vad:

1. Vady zabudování oken
2. Vady výrobku
3. Vady napojení návazných stavebních konstrukcí

1. Vady zabudování oken

Nesprávné kotvení a podkládání okenních rámu

Jednou z nejčastějších chyb při montáži je nedodržení počtu a vzdálenosti kotevních prvků (kotvy, turbošrouby, montážní plechy). U větších a těžších okenních sestav (např. francouzská okna, portály) je tento problém klíčový. Typické projevy chybného kotvení:

- deformace rámu, které následně způsobují problém s dovíráním oken,
- zvýšené tření a namáhání kování, což vede k jeho rychlému opotřebení,
- nerovnoměrné přenášení zatížení, které může vést až k praskání zasklení,
- lokální prohnutí parapetní části rámu při chybějících podkladních podložkách.

Mnoho montáží stále probíhá s minimálními podkladními klíny nebo s jejich zcela nevhodným rozmístěním. Správné podložení má zásadní vliv na statickou stabilitu okenního rámu i jeho dlouhodobou funkčnost.

Nesprávné provedení připojovací spáry

Norma ČSN 73-0540-2 Tepelná ochrana budov stanovuje závazný požadavek na vzduchotěsné provedení interiérové vrstvy spáry. Tento detail zajišťuje, že interiérový teplý a vlhký vzduch neproniká do konstrukce ostění, kde by následně kondenzoval a poškozoval jak rám, tak okolní konstrukci. V praxi se stále často setkáváme s těmito nedostatky:

- chybějící systémové parotěsné pásy na vnitřní straně,
- nevhodné utěsnění pouze PUR pěnou, která sama o sobě není těsnicí vrstva,
- nepřesně vystřižené nebo přerušené pásy, což způsobuje bodové netěsnosti,
- absence vnější paropropustné vrstvy, která chrání spáru před zatékáním.

Výsledek?

Netěsné okenní připojovací spáry patří během blower-door testů mezi nejčastější a nej-

výraznější zdroje úniku vzduchu. Problém se často začne projevovat až po několika měsících – orosené ostění, zatuchlý zápach, plísně, degradace izolace ve spáře.

Důležité: Dodavatelé oken se někdy brání, že pásy „nebyly v projektu“. Norma ale požaduje funkčnost detailu – tedy vzduchotěsnost, a proto je dnes provedení pomocí těsnících pásek nutné považovat již za technický standard!

2. Vady výrobku

Nevhodně zvolené nebo špatně seřazené kování

Kování je mechanicky nejnamáhanější částí okna. Pokud je typ kování poddimenzovaný vzhledem k rozměrům a hmotnosti křídla (což se často stává u větších a trojsklem osazených oken), dochází k:

- prověšování křídla,
- deformaci pantů,
- v extrémních případech i k úplnému uvolnění či vypadnutí křídla.

Problém se obvykle projevuje až po několika měsících užívání.

Nevzduchotěsná zasklívací spára (chyba výroby)

Toto je jedna z nejméně známých vad, přitom jde o typicky výrobní závadu, kterou lze standardně reklamovat.

Co je zasklívací spára?

Zasklívací spára je místo mezi izolačním sklem (IGU) a okenním rámem/křídlem, které je z vnější strany utěsněno tzv. zasklívací lištou a doplňkovým těsněním nebo silikonem. Jejím úkolem je:

- zabránit pronikání vzduchu a vlhkosti do prostoru pod sklem,
- stabilizovat polohu skla v rámu,
- chránit podložky a distanční bloky.

Když tato spára není těsná, dochází k:

- profukování mezi rámem a sklem,
- kondenzaci vlhkosti u spodního okraje

skla,

- lokálnímu zhoršení tepelné izolace,
- dlouhodobému poškození rámu (zejména u dřeva).

Typické příznaky, které uživatelé hlásí:

- pocit chladu nebo průvan „od skla“,
- rosení u spodního okraje zasklení,
- zvýšený hluk zvenčí,
- viditelné netěsnosti gumových těsnění.

3. Vady napojení návazných stavebních konstrukcí

Okenní výplň může být technicky perfektní a správně osazená, ale stále může vzniknout problém, pokud jsou chybně provedeny navazující stavební konstrukce.

Chybné napojení oplechování a parapetů

Nejčastější nedostatky:

- příliš krátké nebo chybně zasunuté boční lemování,
- netěsné napojení parapetu na rám okna nebo ostění.

Výsledkem je zatékání vody pod rám, vlhnutí ostění a následné poruchy vnitřních i venkovních povrchů.

Nedostatečné napojení hydroizolace spodní stavby u velkoformátových oken (HS portály)

U moderních staveb je trendem minimalizovat výškový rozdíl mezi podlahou interiéru a přilehlým exteriérem (terasou, zahradou). To však významně komplikuje provedení hydroizolačního detailu. Často se setkáváme s těmito chybami:

- hydroizolace je ukončena pod úrovní terénu, aniž by byla vytažena k rámu HS portálu,
- izolátér se bojí pracovat těsně kolem rámu, aby výplň nepoškodil,
- detail je proveden „na volno“, bez systémového řešení prahu,
- chybí odvodnění pod prahem (drenáž, žlaby).

Důsledkem je:

- zatékání pod rám portálu,
- pronikání vlhkosti do skladby podlah,
- poškození izolací, dřevěných podlah, omítek,
- někdy i masivní zatékání až do interiéru během přívalových dešťů.

Sanace bývá velmi náročná! Nejde jen o opravu samotného detailu, ale často je nutné rozebrat a sanovat skladbu podlahy, sokl, omítky, někdy i samotný rám výplně.

Shrnutí: na co si dát pozor z technického hlediska

- Nesprávné kotvení okenních rámu vede

k deformaci, špatné funkci a někdy i k praskání zasklení.

- Připojovací spára musí být vzduchotěsná – PUR pěna sama o sobě nikdy nestačí.
- Zasklívací spára je častá výrobní vada, která se běžně projevuje profukováním kolem skla.
- Oplechování a parapety musí být těsně napojeny, jinak dochází k zatékání.
- U HS portálů je klíčové správné napojení hydroizolací, jinak hrozí rozsáhlé škody v podlahách i stěnách.

Právní pohled: kdo za vady odpovídá a jak je řešit při prodeji nemovitosti

Kdo za vady (nejen) oken odpovídá při prodeji nemovitosti

Z právního hlediska jsou okna součástí nemovitosti. Jde o stavební prvek pevně spojený se stavbou. Pokud se prodává dům, prodává se celá věc, tedy i s okny, jejich rámem, zasklením i připojovacími detaily.

Občanský zákoník říká, že prodávající odpovídá kupujícímu za to, že věc při převzetí **nemá vady** tj. má vlastnosti, které si strany ujednaly, nebo které kupující může rozumně očekávat vzhledem ke smlouvě a k povaze věci. U staveb spojených se zemí pevným základem (typicky domy) platí, že **skryté vady** může kupující vytknout až **pět let od převzetí**. Pokud kupující vadu v této lhůtě neoznámí bez zbytečného odkladu po jejich zjištění a prodávající v řízení namítne opožděnost, soud už právo z vadného plnění nepřizná, s výjimkou vad, o kterých prodávající věděl a zamlčel je nebo které záměrně zastřel.

Pro realitní zprostředkovatele a jejich klienty je důležité si uvědomit, že **primárně kupujícímu za vadu odpovídá prodávající, nikoli dodavatel oken** a ačkoliv může jít o vadu okna nebo jeho správné montáže, z pohledu kupujícího je to vada prodávané nemovitosti.

Prodávající vs. dodavatel - 5 let vs. 2 roky

V praxi se pak u těchto reklamací často potkají dvě zcela odlišné lhůty. **Prodávající** vůči kupujícímu nese u skrytých vad stavby (včetně oken) **pětiletou lhůtu pro vytknutí vady**. **Dodavatel** typicky poskytuje **záruku 2 roky** na výrobek a montáž, pokud si investor nevyjedná delší záruční dobu ve smlouvě o dílo / kupní smlouvě.

Z toho plyne, že po **uplynutí dvouleté záruky dodavatele** zůstávají na prodávajícím tři roky, kdy kupující může uplatnit skrytou vadu oken jak jsou popisovány výše.

Pokud tedy prodávající včas **neprověří stav oken** a nevyužije záruční dobu u dodavatele, může se stát, že po dvou letech už dodavatel opravu odmítne, ale kupující bude mít vůči

prodávajícímu stále platné nároky z vadného plnění a bude na prodávajícím požadovat opravu nebo slevu z kupní ceny.

Podobným problémem je možné při prodeji předcházet a realitní zprostředkovatel by měl být tím, kdo s tím klientovi poradí a pomůže.

Konkrétně lze doporučit **prověřit smlouvu s dodavatelem**, tzn. zjistit typ smlouvy (kupní / o dílo), délka záruky, konkrétní ujednání o odpovědnosti za vady a reklamačním řízení; dále **záruční listy, protokoly o předání oken, montážní listy, apod.**

Dalším krokem by měla být **odborná prohlídka nejpozději před skončením záruční doby** a včasné uplatnění případné vady u dodavatele. Pokud už záruka vypršela, pak je potřeba vadu popsat v realitní nabídce a prokazatelně o ní informovat kupujícího.

Vzdání se práva z vadného plnění jako ochrana prodávajícího

Pro ochranu prodávajícího je další možností do kupní smlouvy ujednat, že se kupující **předem písemně vzdal práva z vadného plnění (reklamování skrytých vad)**. Toto umožňuje Občanský zákoník, ale je potřeba dodržet několik pravidel.

Vzdání se práva musí být **písemné a dostaččně konkrétní**. Proto je vhodné např. vymezit, kterých práv a v jakém rozsahu se kupující vzdává (např. „práva na přiměřenou slevu z kupní ceny z vad, které jsou popsány v technické zprávě, kterou prodávající předal kupujícímu před podpisem této smlouvy.“).

Současně je potřeba pamatovat na to, že prodávající se ani v tomto případě **nemůže zbavit odpovědnosti za vadu, o které věděl a zamlčel ji**. Pokud kupující prokáže, že prodávající o problému s okny věděl a neinformoval o něm, může s reklamací uspět.

Proto je důležité nastavit nabídku transparentně, aby se kupující mohl vědomě rozhodnout, že i přes existující a popsané vady nemovitost kupuje a kupní cena stavu nemo-

vitosti odpovídá. Tím se minimalizuje riziko pozdějších sporů o skryté vady.

Role realitního zprostředkovatele: průvodce bezproblémovým obchodem

Zákon o realitním zprostředkování staví na tom, že realitní zprostředkovatel je profesionál, který poskytuje realitní zprostředkování jako podnikatel a má povinnost jednat čestně a s odbornou péčí. V praxi to znamená:

- aktivně si zjistit informace o stavu nemovitosti, včetně oken a jejich zabudování,
- upozornit strany na typická rizika – u okenních výplní zejména na možnost skrytých vad v připojovací spáře, zasklívací spáře a napojení HS portálů,
- dbát na to, aby vše podstatné bylo transparentně zdokumentováno a sděleno kupujícímu (technická zpráva, protokoly, fotografie, reklamační historie).

Transparentnost jako klíč k platnému vzdání se práv, proto doporučujeme provádět inspekce nemovitostí.

Správně provedená inspekce:

- včas zjistí vady, které prodávající může ještě reklamovat u dodavatele v rámci 2leté záruky,
- může přizpůsobit kupní cenu a smluvní ujednání (např. omezené vzdání se práv z vad u konkrétně popsaných vad oken),
- a zároveň má v ruce technickou zprávu, kterou může kupujícímu předložit a část vad tak přestává být „skrytá“.

Předchází tak případným reklamacím a nárokům na slevu z kupní ceny. Chrání prodávající, kupující i makléře.

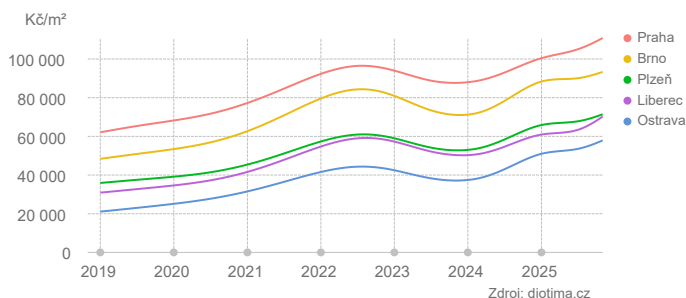
Bc. Marie Ratajová, právnička,
specialistka na realitní právo z ABESu
Petr Vencl, předseda
Asociace inspektorů nemovitostí



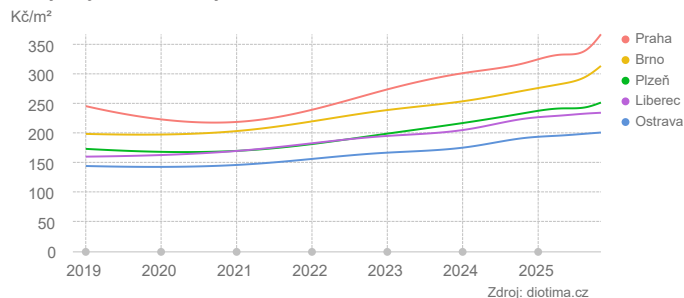
Vývoj cen na realitním trhu – závěr roku 2025

V několika příložených grafech přinášíme informace o aktuálním vývoji na českém realitním trhu. Výstupy jsou založeny na pokročilém matematickém modelu MoniT společnosti Diotima. Model MoniT díky schopnosti oddělit čistý trend od krátkodobých výkyvů umožňuje realitním profesionálům nahlížet na trh bez rušivého „šumu“ a získat přesný, datově podložený obraz vývoje napříč republikou.

Ceny bytů 3+1, 62 m²



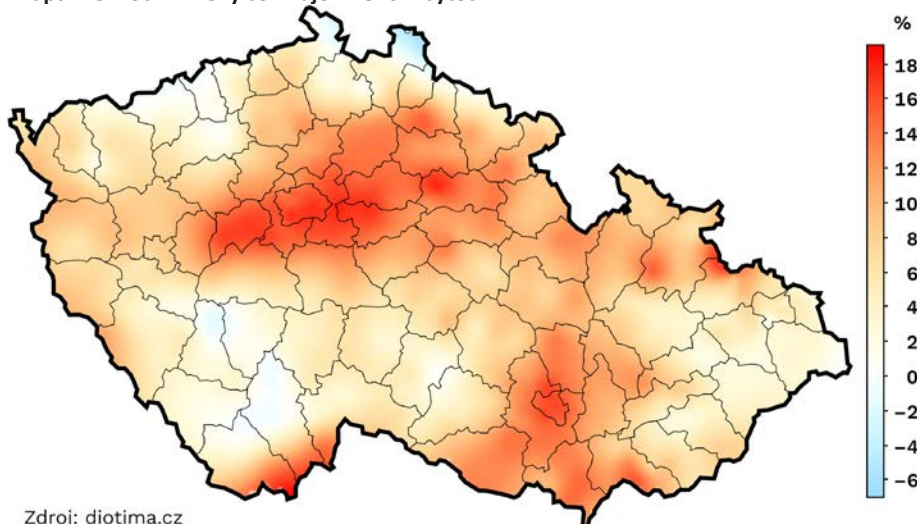
Ceny nájemného v bytech 2+kk, 53 m²



Byty a rodinné domy: setrvalý nárůst

Ceny rezidenčních nemovitostí pokračují v setrvalém růstu na celém území ČR, liší se pouze regionálně v míře intenzity. Například v Praze jsou ceny bytů již o 14 % vyšší než byly na špičce z roku 2022. Nájem bytů prudce rostou zejména ve velkých městech a dále v pásmu na spojnici mezi Prahou a Plzní. Pro lepší přehled o tom, kde a jak ceny nájmu rostou, přikládáme mapu meziroční změny cen bytů.

Mapa meziroční změny cen nájemného v bytech



Stavební pozemky: pokles i růst

V segmentu stavebních pozemků je situace proměnlivá podle regionu. Někde ceny rostou, jinde klesají. Nejprekvapivější je poměrně výrazná korekce růstu cen stavebních pozemků v Brně, kde ceny kulminovaly v polovině roku, a od té doby opět poměrně výrazně klesly. Je to vidět na příloženém grafu.

Další informace

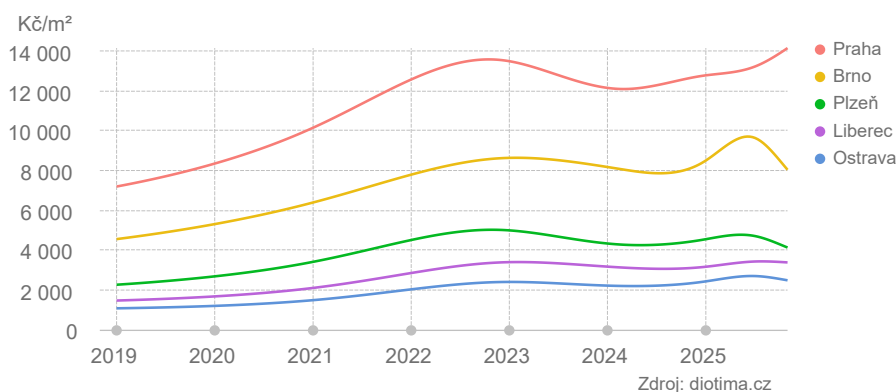
Cenový model MoniT je možné zároveň využít i k ocenění jednotlivých nemovitostí. Makléř může klientovi prezentovat podložené informace o výpočtu ceny, což pomáhá vyjasnit případná nerealistická čekávání ze strany klienta.

Web: www.diotima.cz; cenový model a cenové mapy jsou v sekci „MoniT online“.

Profesionálům v oboru nemovitostí poskytuje společnost Diotima bezplatný zkušební přístup.

E-mail: info@diotima.cz
Jaromír Adamec

Ceny stavebních pozemků 1300 m²



REALFEST 2025 – ohlasy za uplynulou konferencí a pozvánka k MLS spolupráci

V Igluu jsme měli tu čest být platinovým partnerem již 10. ročníku největší realitní konference v ČR - REALFESTu. Ta je nyní už za námi a moc děkujeme všem, kdo se zúčastnili. Byla to opravdu povedená akce!

Ve spolupráci s ARK ČR jsme představili pokrok a výhody MLS - sdílení zakázek 2.0, tedy budoucnost realitního byznysu v Česku. Diskuzi moderoval Oldřich Platil (Instinkt) a zúčastnili se jí Tomáš Jelínek (Century 21), Jan Kubeš (Next) a Jan Borůvka (ARK ČR).

MLS - do MLS jsou dnes již zapojeny přední české realitní kanceláře jako Century 21, RK Evropa, Next Reality, ERA a mnoho menších realitních kanceláří.

První statistiky o sdílených exkluzivních nabídkách z pilotního spuštění:

- Počet aktuálních nabídek s příznakem spolupráce: 627
- Počet nabídek se sdílenou provizí: 264 (cca. 42%)
- Počet nabídek "provize od kupujícího": 363
- Každý den jsou v Igluu "exkluzivně mezi

makléři" vyšší jednotky a brzy nižší desítky nabídek

- Počet aktivního párování mezi nabídkou a poptávkou: 12.000+ měsíčně

Igluu zároveň na REALFESTu představilo nový brand a koncept stánku, vycházející z práce světově uznávaného grafického studia Pentagram, který sklídl skvělé ohlasy.

Na dvou workshopech jsme s jejich účastníky diskutovali na tato témata:

- Jak Igluu maximalizuje hodnotu pro všechny účastníky trhu
- Jak funguje MLS – systém pro sdílení nemovitostí mezi makléři

MLS je klíčovým nástrojem pro efektivní spolupráci a vyšší úspěšnost obchodů. Pokud chcete využít jeho plný potenciál, neváhejte nás kontaktovat – rádi vám ukážeme, jak MLS může pomoci i vašemu týmu.

Zjistěte více o MLS a možnostech spolupráce na www.igluu.cz.

Profesní vzdělávání



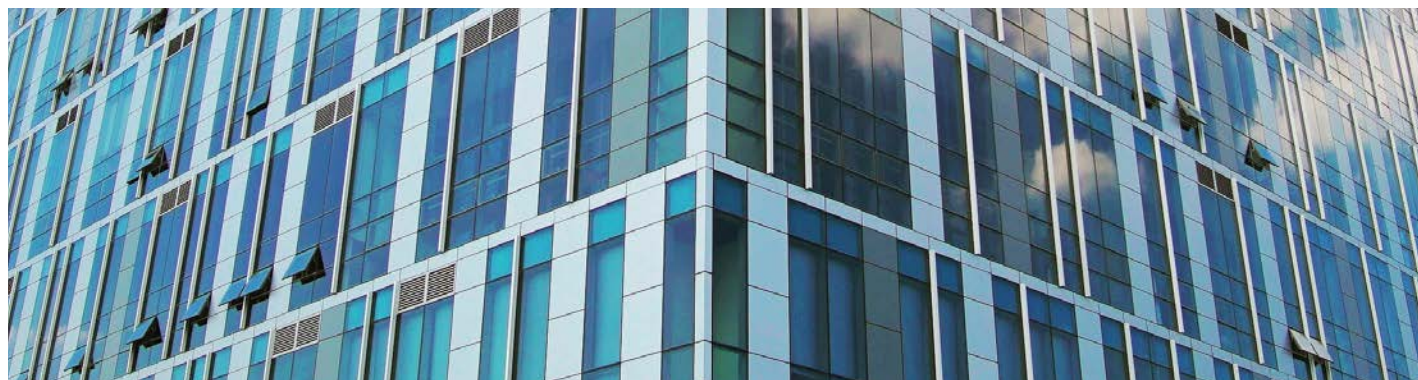
VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Na kurzu získáte praktické znalosti i cenné zkušenosti od odborníků s dlouholetou praxí.

Přednáší: **Ing. Miroslav Láník**
a **JUDr. Tomáš Pacner**



**3. – 4. 2. 2026
PRAHA**



PENB může ušetřit stovky tisíc. Proč jej není dobré ignorovat?

Od 1. července 2015 jsou povinni všichni vlastníci při prodeji nemovitosti předkládat, respektive mít zpracovaný, průkaz energetické náročnosti budovy, resp. PENB. Přesto jej ani letos každý prodávající automaticky nepředkládá, a kupující jej většinou nevyžadují.

Podle realitních makléřů **má zájem vidět** při prohlídce nemovitosti průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) pouze **necelá pětina klientů**. Další zhruba třicet procent si jej vyžádá až poté, co se rozhodnou nemovitost koupit. Ale není to pozdě?

V době, kdy jste se již rozhodli pro koupi nemovitosti, takže většinou máte již podepsanou rezervační či jinou podobnou smlouvu, se teprve soustředit na to, jak bude bydlení v dané nemovitosti energeticky náročné, znamená někdy přijít o hodně peněz. Ty totiž budete muset do energetických úspor často investovat následně, tj. po koupi nemovitosti.

To potvrzuje i Marta Gellová, ředitelka profesní aliance Šance pro budovy: „**Průkaz energetické náročnosti budovy by měl hrát důležitou roli při výběru nemovitosti. Podrobnějším návodem pro drobné investory a domácnosti budou renovační pasy, které již v dohledné době stávající průkazy energetické náročnosti budov doplní.**“

Když vybíráte nemovitost, tak přirozeně také počítáte s částkou, kterou za ni zaplatíte. Ale ta se může, nebo měla by se, lišit také podle toho, jak náročná je budova na spotřebu energie. **Vždyť čím více energie, tím více peněz na provoz domácnosti.** A to vše lze zjistit právě z PENB.

Ten totiž **poskytuje veškeré důležité informace o energetické efektivitě domu či bytu**, a tak umožňuje lépe odhadnout budoucí náklady na provoz a vytápění. A to každému určitě pomůže při sestavování rodinného rozpočtu. Tam totiž musí kupující zahrnout nejen náklady na koupi samotného domu či bytu, ale také další výdaje, které se toho týkají, a které se pravidelně opakují, jako jsou právě platby za teplo a energie vůbec.

Pokud není dům například zateplený nebo má nedostatečná opatření v oblasti úspor energie, **je třeba počítat s podstatně většími platbami za energie**, anebo do kalkulace na koupi nemovitosti zahrnout realizaci opatření ke snížení spotřeby energií. To si ovšem zvláště u starších rodinných domů vyžaduje budovu

zateplit prakticky od střešky po sklep, vyměnit okna, otopnou soustavu a provést případně další opatření.

V konečném důsledku to může znamenat, že se v domě nebude dát hned bydlet. Důsledkem toho mohou být i další komplikace spojené s dosavadním bydlením. Například pokud počítáte, že se do domu nastěhujete co nejdříve po zápisu do katastru nemovitostí a již jste například dali výpověď z nájmu či neprodloužili nájemní smlouvu, bude třeba tuto dobu nějak překlenout.

Mnoho lidí dobře ví, jaké to je rekonstruovat, a přitom v domě bydlet. Několik měsíců nepohodlí, prachu a hluku za to nestojí. Veškeré tyto komplikace ovšem mohou odpadnout, pokud již při úvodní prohlídce potenciálních nemovitostí dostanete k dispozici průkaz energetické náročnosti, a ten si budete moci sami nebo s pomocí odborníka řádně prostudovat.

Novinkou letošního roku jsou renovační pasy

Na rozdíl od PENB představují dokument, který slouží jako **komplexní plán pro renovaci nebo modernizaci budovy**, přičemž hlavní důraz je kladen na energetickou náročnost objektu. Tento dokument **obsahuje podrobnou analýzu aktuálního stavu nemovitosti a navrhuje konkrétní opatření**, která mají vést ke zlepšení energetické efektivity budovy.

Renovační pas **typicky zahrnuje doporučené kroky pro renovaci, časový harmonogram realizace jednotlivých opatření, odhadované náklady a očekávané přínosy**. Vlastník budovy tak získá jasný a srozumitelný plán, jak postupovat při modernizaci svého objektu. Zatím se využívá především pro veřejné budovy a bytové domy.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) není jednorázovým dokumentem, ale má časově omezenou platnost, a to 10 let od jeho vystavení, pokud během této doby nedojde k žádným významným změnám na budově. Pokud dojde k úpravám, které ovlivní energetickou náročnost budovy, je nutné nechat zpracovat nový PENB. Pokud k nim nedojde, je třeba nechat vypracovat nový po uplynutí deseti let, ovšem pouze v případě, že předpokládáte prodej nemovitosti.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realitycechy.cz

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY
vytvořen podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo:
Psč, město:
Typ budovy:
Plocha obklopení budovy: m²
Objemový faktor tvaru A/V: m³/m²
Celková energeticky vztáhná plocha: m²

FOTO

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (E_{net}) na vstupu do budovy: kWh/m²/rok
Neobnovitelná primární energie (E_{prim}) pro provoz budovy na životní prostředí: kWh/m²/rok

Měrné hodnoty: kWh/m²/rok

Minimální doporučená: A Dop. A
Vápníková doporučená: B XXX B
Usporná: C C
Mírně doporučená: D D
Nedoporučená: E E
Vápníková nedoporučená: F F
Minimální nedoporučená: G G
Hodnoty pro celou budovu: kWh/m²/rok

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanoveno
Vnější stěny:	☒
Okna a dveře:	☒
Střešní:	☒
Podlahy:	☒
Vytápění:	☒
Chlazení/klimatizaci:	☒
Větrání:	☒
Přípravu teple vody:	☒
Osvětlení:	☒
Jiné:	☐

Poznámka: Opatření je v průběhu projektu v průběhu projektu dle předpokladů na energetickou náročnost budovy.

PODÍL ENERGOVÝSTUPŮ NA DODANÉ ENERGIÍ
Hodnoty pro celou budovu: kWh/m²/rok

Legenda: Zehřívání vzduchu - XXX, Zehřívání vody - XXX, Zehřívání vzduchu a vody - XXX, Zehřívání vzduchu a vody a tepla - XXX

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Obtížnost budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vzhledu	Teplá voda	Osvětlení
A	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.
B	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.
C	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.
D	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.
E	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.
F	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.
G	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.	Dop.
Hodnoty pro celou budovu	XX,X	XX,X	XX,X	XX,X	XX,X	XX,X

Zpracoval: Ověřeno:
Kontakt: Vyřizováno dne:
Podpis:

Zajímavé články

Vznikající vláda se dohodla na EET. Jaká bude EET 2.0? ;
Finmag; 27.10.2025

Zchladí tvrdší hypotéky na investiční byty trh? Tady jsou důvody, proč spíš ne;
peníze.cz; 28.11.2025;

FAÚ vydává aktualizovaný seznam vysoce rizikových třetích zemí;
Finanční analytický úřad; 23.11.2025



Profesní vzdělávání

DAŇOVÉ NOVINKY PRO ROK 2025

**2. 2. 2026
ONLINE**

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



Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
12/2025

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

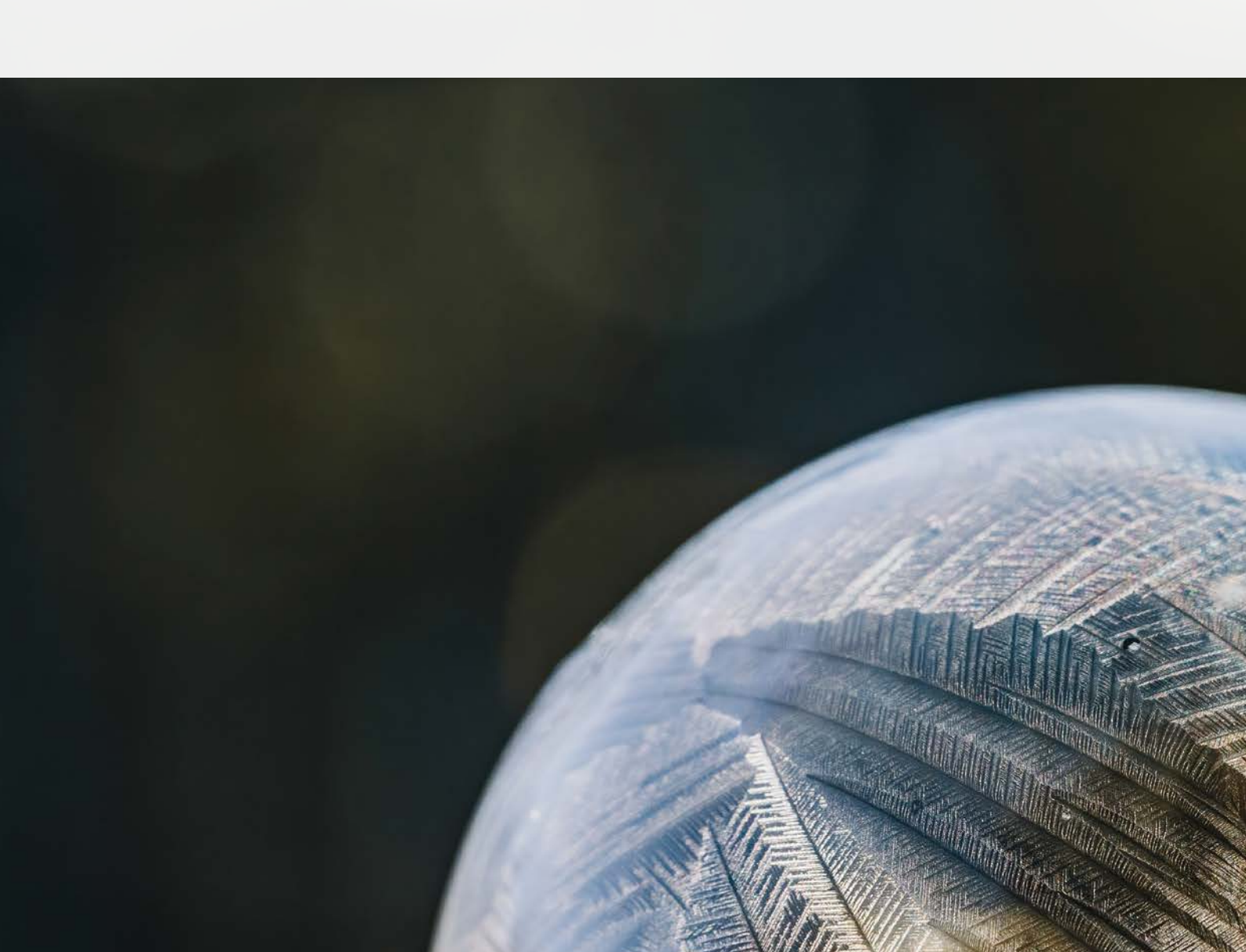
Redakční rada:
Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
Ing. Petr Koranda
MK ČR E 17369
Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejné.

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% !



PF 2026

Veselé Vánoce a hodně štěstí do nového roku
vám přeje
Asociace realitních kanceláří
České republiky.

