REALITNÍ MAGAZÍN

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

www.arkcr.cz

1/2026

Vážené kolegyně, vážení kolegové,

dovolte mi, abych Vám všem na úvod popřál šťastný, úspěšný a především klidný Nový rok 2026. Rok 2025 zůstal za námi a je namístě se za ním krátce ohlédnout. Můžeme tak učinit s pocitem, že šlo o rok, který byl pro naši profesi v mnoha ohledech úspěšný a posilující.

Po mnoha letech tichého, systematického odborného růstu začíná být práce realitních makléřů vnímána veřejností výrazně pozitivněji. Jak laická, tak i odborná veřejnost si stále více uvědomuje, že realitní makléř není pouhým zprostředkovatelem obchodu, ale vykonává vysoce odpovědnou a komplexní činnost, která vyžaduje odborné znalosti, zkušenosti i osobní integritu. V tomto kontextu je potěšující, že naše Asociace realitních kanceláří České republiky je stále častěji vnímána jako skutečně profesní – nikoli obchodní – organizace, sdružující opravdové profesionály v oboru.

Významným potvrzením tohoto trendu je i naše spolupráce s Československou obchodní bankou, a.s., a rozvoj projektu IGLU, který se díky nasazení a odbornosti našich členů posouvá mílovými kroky vpřed. Na tomto místě se sluší poděkovat všem, kteří projektu od samého počátku projevili důvěru, aktivně se na něm podílejí a nesou hlavní zásluhu na jeho úspěchu.

Stále zřetelněji se také prosazuje názor, že realitní makléř musí být nejen odborníkem ve svém oboru, ale i zdatným manažerem. Je nucen koordinovat činnost advokátů či notářů, daňových poradců, stavebních odborníků, znalců a dalších osob, a to při současném vyvažování často protichůdných zájmů prodávajících a kupujících. To vše musí činit s cílem dovést obchod ke zdárnému konci, aniž by se v kterékoli fázi proměnil v právní, finanční či lidskou katastrofu.

Nedílnou součástí této odpovědnosti je také důsledné dodržování právních předpisů, zejména zákona o realitním zprostředkování (zákon č. 39/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů). To, že se naše profese dnes nachází na kvalitativně vyšší úrovni, je zásluhou Vás všech, kteří svou práci vykonáváte poctivě, odpovědně a s respektem k pravidlům. Překonali jste úskalí mnoha let, dokázali jste se vyrovnat s nekalou konkurencí v různých podobách – od tzv. „garážových kanceláří“ až po klamavou reklamu slibující služby „bez realitní kanceláře“.

Jsem proto přesvědčen, že do Nového roku vstupujete pravou nohou a s oprávněným optimismem. Zároveň si však musíme otevřeně přiznat, že nás čeká období nelehkých výzev. Rostoucí sazby hypotečních úvěrů, zvyšující se ceny nájmů i nemovitostí budou vytvářet značný tlak nejen na Vaše služby, ale i na Vaše spolupracující týmy. Již nyní se v praxi setkáváme s případy, kdy jsou ustanovení o vadách nemovitostí podle § 2129 občanského zákoníku zneužívána způsobem, který vede ke sporům, do nichž je často zatahován i realitní makléř jako osoba, jež obchod zprostředkovala.

V této souvislosti si dovolím zdůraznit význam pečlivého vedení spisové dokumentace. Pětiletá lhůta je dlouhá a lidská paměť omezená. Kvalitní dokumentace může v budoucnu sehrát klíčovou roli při obraně Vaší odborné i osobní integrity.

Pokud Vám to čas dovolí, budu rád, když se s Vámi osobně setkám na některém ze školení, která Asociace pořádá – a bude pořádat i v roce 2026. Jsem hluboce přesvědčen, že naší hlavní silou zůstává odborná připravenost, slušnost a důsledné dodržování Etického kodexu, který jsme společně přijali.

Do budoucna věřím, že politická reprezentace dospěje k poznání, že zřízení samosprávné stavovské organizace, sdružující všechny realitní makléře, je nezbytným předpokladem dalšího rozvoje a zkvalitňování našich služeb. Každý, kdo má zkušenost s kontrolami klasických orgánů státní správy, musí při vší úctě uznat, že nemohou znát veškerá specifika a úskalí naší profese. Právě stavovská organizace by měla být tím subjektem, který je schopen odborně, nestranně a spravedlivě posoudit, zda k pochybení došlo, či nikoli.

Pokud si tedy máme do Nového roku něco přát, pak je to další posun v tomto společném úsilí. Bude ku prospěchu nás všech – a především všech osob, které v našem oboru poctivě podnikají.

Závěrem Vám přeji pevné zdraví, osobní spokojenost a mnoho úspěchů nejen v profesním, ale i v soukromém životě. Totéž přeji Vašim blízkým a všem, na kterých Vám záleží.

Váš Miroslav Duda
Prezident ARK ČR

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:
Leden 2026
14. 1. 2026 – Praha
15. 1. 2026 – Praha
Únor 2026
10. 2. 2026 – Praha
11. 2. 2026 – Praha
Březen 2026
3. 3. 2026 – Praha

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

Bližší informace na webu ARK ČR – viz zde.

Jak se odlišit na realitním trhu: proč MLS dává makléřům náskok

Realitní trh je stále konkurenčnější a rozdíl mezi úspěšným makléřem a průměrem dnes často netvoří jen zkušenosti, ale především nástroje, které má k dispozici. **Multiple Listing Service (MLS)** se v tomto ohledu stává klíčovým prvkem moderní realitní praxe. Nejde pouze o databázi nemovitostí, ale o systém spolupráce, sdílení informací a práce s ověřenými daty.

Díky MLS mohou makléři sdílet své zakázky v rámci profesionální sítě ještě před jejich zveřejněním na veřejných portálech. To **výrazně zvyšuje šanci na rychlejší a kvalitnější obchod a zároveň dává makléři větší kontrolu nad celým procesem.** Klienti navíc oceňují přístup k neveřejným nabídkám, který zvyšuje jejich důvěru i pocit exkluzivity.

Významnou roli hrají také data a automatizace. **MLS umožňuje okamžité párování nových nabídek s aktivní poptávkou, čímž šetří čas a zrychluje rozhodování.** Napojení na ověřené zdroje, jako je katastr nemovitostí nebo BankID, zajišťuje transparentnost a minimalizuje riziko chyb. Komunikace mezi makléři probíhá přímo v systému, což zjednodušuje spolupráci a snižuje administrativní zátěž.

V době, kdy část trhu stále spoléhá na manuální postupy, **představuje MLS jasnou konkurenční výhodu.** Makléřům umožňuje pracovat efektivněji, nabídnout klientům vyšší úroveň služeb a dlouhodobě budovat důvěryhodnou značku. Právě kombinace spolupráce, dat a digitalizace dělá z MLS nástroj, který má potenciál výrazně ovlivnit budoucnost realitního trhu v České republice.

-red-

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.

Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby

Tento článek se zabývá právním aspektem zajištění přístupu k nemovitosti, který je třeba ověřit před každou koupí. Pokud přístupová cesta vede přes pozemek třetí osoby, existuje řada možností, jak může být přístup právně zajištěn. Článek se zabývá jednotlivými možnostmi a jejich vhodností pro danou situaci.

Jednou z nejdůležitějších věcí, kterou je třeba před koupí jakékoli nemovitosti ověřit, je právní zajištění přístupu nemovitosti k veřejné cestě. Často se však setkáváme s případy, kdy cesta k nemovitosti vede přes pozemek třetí osoby.

Tato situace nemusí sama o sobě znamenat důvod nemovitost nekoupit. Existují možnosti, jak může být přístup i v takovém případě dostatečně právně zajištěn. Tyto možnosti jsou následující:

Věcné břemeno cesty a stezky

První z možností zajištění práva užívat cestu na cizím pozemku je zřízení věcného břemene, resp. služebnosti cesty. Služebnost se zřizuje k tíži pozemku, který bude pro přístup užíván, a to buď k tíži pozemku celého, nebo pouze v určitém rozsahu. Takový rozsah musí být vymezen v geometrickém plánu zpracovaném geodetem. Pokud by rozsah byl stanoven pouze ve smlouvě, zavazuje pouze účastníky dané smlouvy (nikoli např. nabyvatele).

Služebnost cesty patří mezi věcná práva, zapisuje se do katastru nemovitostí a jako taková má účinky vůči všem. Služebnost může být zřízena jako osobní, ve prospěch určitých osob nebo jako pozemková, tedy ve prospěch pozemku, kterému slouží. Pozemková služebnost je časově trvalejší, protože se váže ke konkrétnímu pozemku a svědčí všem jeho současným i pozdějším vlastníkům. Naproti tomu osobní služebnost zpravidla zaniká smrtí, resp. zánikem oprávněné osoby.

Zrušit služebnost bez dohody stran je poměrně obtížné. **Jednou z možností je domáhat se jejího zrušení soudem za náhradu, a to pro trvalou změnu působící hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou pro oprávněnou stranu nebo pozemek.**[1] Ke zrušení služebnosti soudy přistupují restriktivně, protože se obecně počítá s jejich dlouhodobým trváním. Soud může rozhodnout o její změně (např. změně trasy cesty) nebo omezení (např. zúžení cesty). Důvodem pro zrušení služebnosti ale například není, když noví vlastníci zatíženého pozemku chtějí užívat pozemek jinak než jejich předchůdci a užívání cesty oprávněnými se jim nehodí.[2] Za určitých okolností může služebnost zrušit i stavební úřad nebo soud v rámci výkonu rozhodnutí. Dalším způsobem zániku služebnosti je nastalá změna působící trvalou nemožnost jejího výkonu.

Ze své povahy je institut služebnosti pro zajištění přístupu k nemovitosti velmi vhodnou alternativou, neboť je spjat s vlastnictvím pozemků a počítá se s jeho dlouhodobou či dokonce trvalou existencí.

Dlouhodobý nájem pozemku nebo jiné smluvní ujednání

Druhou méně frekventovanou možností je zajištění přístupu pomocí smluvního ujednání, nejčastěji nájemní smlouvy. Nájemní smlouva může být sjednána jako dlouhodobá nebo na dobu neurčitou. Oproti služebnosti má však pro účel přístupu řadu nevýhod.

Nájemní smlouva je pouhá obligace a jako taková zavazuje pouze účastníky smlouvy. V případě převodu vlastnického práva k pozemku nájemní smlouva ze zákona přechází na nabyvatele. Přesto existují situace, kdy může nabyvatel nájemní smlouvu ukončit.[3] Zároveň dochází ze zákona pouze k přechodu povinností pronajímatele vyplývajících ze zákona. Povinnosti pronajímatele ujednané nad rámec zákona na nabyvatele bez dalšího nepřejdou, ledaže o nich předem věděl.[4]

Ukončení nájmu je oproti věcnému břemeni podstatně jednodušší. Ve smlouvě lze sice možnosti ukončení omezit, např. sjednat možnost ukončení pouze z vymezených důvodů nebo zákaz ukončení ve vymezeném období. Přesto zákon počítá s tím, že nájem je pouze dočasným závazkem. Smluvním ujednáním tak nemůže dojít k situaci, kdy je možnost ukončení fakticky vyloučena (např. paušální zákaz výpovědi, výpovědní důvody, které nelze splnit, nebo nepřiměřeně dlouhá výpovědní doba).[5]

Nadto platí, že pokud byl nájem sjednán na dobu určitou delší než 10 let, může se účastník za určitých okolností domáhat jeho zrušení soudem. Prvním důvodem pro zrušení je, pokud byla mimořádná doba trvání ujednána bez vážného důvodu. Druhým důvodem je pak kvalifikovaná změna okolností oproti okolnostem, ze kterých strany při uzavření smlouvy vycházely.[6] Právo domáhat se zrušení u soudu nelze smluvně vyloučit, ledaže je zavázanou stranou právnická osoba. U nájemních smluv na dobu neurčitou rovněž nelze možnost výpovědi fakticky vyloučit[7] a ze zákona je lze ukončit kdykoli bez uvedení důvodu.[8]

Přestože lze i u nájemní smlouvy zajistit její dlouhodobé trvání a možnosti předčasného ukončení omezit, je nájem ze své povahy závazkem pouze dočasným a jako na takový na něj nahlížejí i soudy ve své judikatuře. **Z výše uvedených důvodů nájemní smlouvu nepovažujeme v případě zajištění přístupové cesty za optimální řešení.**

Veřejně přístupná účelová komunikace

Třetí a zároveň poměrně častou variantou je existence veřejně přístupné účelové komunikace ve smyslu zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích („**ZPK**“). Tato kategorie komunikací může být vlastněna i soukromými fyzickými či právnickými osobami.

Účelové komunikace se dělí na veřejně přístupné a uzavřené (např. v areálu uzavřeném závorou či jinou faktickou překážkou). Většina z nich však patří mezi ty veřejně přístupné, což

znamená, že může být užívána neomezeným okruhem třetích osob.

Účelová komunikace na rozdíl od ostatních komunikací nevzniká správním rozhodnutím, ale fakticky naplněním zákonných znaků. Správní rozhodnutí může její existenci pouze potvrdit.

Zákonné znaky (některé dovozené příslušnou judikaturou) veřejně přístupné účelové komunikace jsou následující:

a. V terénu patrný koridor odlišitelný od okolního prostoru, jevící známky jeho užívání jako dopravní cesty[9];

b. Slouží ke spojení nemovitostí pro potřeby vlastníků nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními komunikacemi nebo k obhospodařování pozemků;

c. Souhlas vlastníka komunikace s obecným užíváním;

d. Existence nutné komunikační potřeby.

Problematické bude zejména posouzení bodu c), zda byl vlastníkem komunikace dán souhlas s jejím užíváním neomezeným okruhem osob. Souhlas může být dán výslovně nebo i konkludentně (strpěním). **Jednou udělený souhlas již nelze odvolat a zavazuje i právní nástupce. Pokud tedy v minulosti vlastník komunikace souhlasil s jejím obecným užíváním, nemůže jeho dědic přístup veřejnosti bez dalšího omezit.**

V případě konkludentního souhlasu bude vždy třeba pečlivě posoudit, zda byla cesta skutečně užívána neomezeným okruhem lidí, zda o tom vlastník věděl a zda se proti tomu nějakým způsobem nevymezil. **Např. skutečnost, že vlastník zřídil k cestě věcné břemeno ve prospěch konkrétních osob/pozemků, naopak svědčí tomu, že obecné užívání povolit nechtěl.**[10]

Pak existuje ještě skupina účelových komunikací obecně užívaných z naléhavé komunikační potřeby, tzv. od nepaměti, u nichž nelze udělení souhlasu ověřit. Tyto cesty jsou rovněž považovány za veřejně přístupné účelové komunikace.[11]

Pokud si nejste jisti, zda přístupová cesta do této kategorie spadá, lze kontaktovat příslušnou obec, zda si vede evidenci komunikací (včetně účelových), případně se obrátit na silniční správní úřad. Ten bude ve správním řízení zkoumat naplnění zákonných znaků a může existenci veřejně přístupné účelové komunikace potvrdit. **Po potvrzení lze takovou cestu dále veřejně užívat a její vlastník není oprávněn v jejím užívání nijak bránit.**

Další možnosti a závěr

V případě, že přístupová cesta nespadá do žádné z výše uvedených kategorií a dohoda se sousedem není možná, existují i další možnosti, jak se může vlastník domoci přístupu ke své nemovitosti. Tyto možnosti už ale zahrnují nutnost získání soudního, případně správního rozhodnutí.[12]

V případě nákupu nemovitosti lze tedy více než doporučit si přístup k ní dostatečně ověřit a nespoléhat se jen na ústní tvrzení prodávajícího.

JUDr. Martina Benešová,
advokátka

AegisLaw

1 § 1299 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku („OZ“).
2 Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1793/2018, ze dne 27. 6. 2018.
3 Např. pokud si tak strany sjednaly v nájemní smlouvě nebo pokud nabyvatel neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata – viz § 2222 OZ.
4 § 2221 odst. 2 OZ.
5 MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2231 [Výpověď u nájmu ujednaného na dobu neurčitou]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 11.
6 §2000 OZ a rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 740/2021, 10. 11. 2021.
7 VÝTISK, Michal. § 1999 op. cit. marg. č. 4.
8 § 2231 OZ.
9 Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 30 A 69/2013-78 ze dne 28.11.2014.
10 Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 1 As 76/2009-60, ze dne 22. 12. 2009.
11 Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 5 As 27/2009-66, ze dne 30. 9. 2009.
12 Např. zřízení nezbytné cesty soudem podle § 1029 OZ, příp. za určitých okolností zřízení věcného břemene na základě vyvlastnění – viz rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 4843/2017, ze dne 24. 4. 2018.

Vláda schválila novelu stavebního zákona. Přináší jasná pravidla, rychlejší povolování a silnější roli obcí

16. 12. 2025

Vláda České republiky dnes na svém jednání schválila novelu stavebního zákona, která představuje jednu z nejzásadnějších změn v oblasti výstavby a rozvoje území za poslední desetiletí. Novela staví na jasných principech: jedno řízení, jeden úřad, jedno rozhodnutí, skutečné oddělení územního plánování od stavebního povolování, méně byrokracie a větší předvídatelnost pro občany, obce i investory.

„Není čas ztrácet čas. Česká republika má jeden z nejpomalejších povolovacích procesů v Evropě. Povolení běžné výstavby dnes trvá roky, někdy i desetiletí – a to brzdí dostupnost bydlení, rozvoj měst a obcí, investice i konkurenceschopnost celé ekonomiky. Novela stavebního zákona tento stav zásadně mění,“ uvedla ministryně pro místní rozvoj Zuzana Mrázová.

„Na novele stavebního zákona probíhala odborná spolupráce, za kterou jsem velmi rád. Přesně takto se totiž musí postupovat u velkého a důležitého zákona. Na přípravě se podílela řada odborníků ze soukromého i veřejného sektoru, architekti a další experti z řad stavebníků. Jsem rád, že jsme dnes udělali první, ale zásadní krok ke zlepšení situace ve stavebnictví v Česku,“ řekl Karel Havlíček, ministr průmyslu a obchodu.

Jedním ze spoluautorů novely je také bývalá ministryně pro místní rozvoj a aktuálně europoslankyně Klára Dostálová (ANO). Právě na půdorysu jejího původního stavebního zákona je tato novela postavena: *„Náš původní stavební zákon získal ocenění Zákon roku. Předchozí vláda se ale rozhodla, že ho zruší a ukázalo se, že to byla chyba. Já jsem moc ráda, že jsem mohla přiložit ruku k dílu a pomoci při tvorbě. Odvedl se kus dobré práce. Hodiny a hodiny debat, setkání a výsledek máme před sebou,“* řekla Dostálová.

Místo několika razítek bude stačit jedno

Novela stavebního zákona zásadně zjednodušuje a zrychluje samotné povolování staveb. Povolování se sjednocuje do jednoho řízení u jednoho úřadu, který nese plnou odpovědnost za výsledek. Většina stanovisek dotčených orgánů je nově integrována přímo do řízení, čímž končí dosavadní „sběr razítek“, řetězení přezkumů a tzv. procesní ping-pong. Rozhodování se soustředí na podstatné otázky bezpečnosti, kvality a souladu se zákonem, nikoli na formální duplicity. Výsledkem je výrazné zkrácení povolovacích lhůt a vyšší právní jistoty pro stavebníky.

Zákon také zrychluje povolování tam, kde je výstavba již připravena, a dává jasnou prioritu dostupnému bydlení a veřejné infrastruktuře. Hromadné bydlení a klíčové veřejné stavby – školy, školky, dopravní a technická infrastruktura – jsou výslovně označeny jako veřejný zájem, což umožní jejich rychlejší a předvídatelnější realizaci. *„Bydlení a veřejná infrastruktura nejsou luxusem, ale základní potřebou. Novela vytváří podmínky pro to, aby se klíčové projekty přestaly zdržovat a mohly vznikat včas a tam, kde jsou potřeba*,“ uvedla ministryně Mrázová.

Součástí změn je také výrazné snížení administrativní zátěže, zejména u běžných staveb a rekonstrukcí. Digitalizace se stává skutečným nástrojem zrychlení řízení, nikoli jen formálním cílem. Procesy jsou přehlednější, jednotné a lépe kontrolovatelné.

„Uvědomujeme si, jak náročné byly poslední roky pro úředníky na stavebních úřadech napříč celou republikou. Časté legislativní změny, nejednoznačná pravidla i tlak na výkon se promítaly do každodenní práce a zvyšovaly administrativní zátěž. Právě proto byla příprava novely i její implementace od počátku nastavena tak, aby náběh nového systému probíhal s plnou metodickou, technickou i organizační podporou. Úředníci budou mít všechny klíčové informace, postupy i nástroje k dispozici s předstihem, včetně metodik, školení a funkční podpory. Cílem je zajistit maximální komfort při zavádění změn a stabilní zázemí pro jejich každodenní práci,“ řekla dále Mrázová.

Obce nejlépe vědí, jak rozvíjet své území

Jedním z klíčových přínosů novely je skutečné oddělení územního plánování a stavebního povolování. Územní plán se nově stává závazným vyjádřením veřejného zájmu a jasným rámcem pro další rozhodování. Stavební řízení se soustředí výhradně na technické a odborné posouzení záměru, bez zbytečných duplicit a opakovaných kontrol. Novela zároveň výrazně posiluje postavení samospráv při rozhodování o rozvoji území. Právo obcí na územní samosprávu je výslovně uznáno jako veřejný zájem, který musí být respektován. Obce nově pořizují územní plány ve své samostatné působnosti, získávají rychlejší nástroje pro jejich změny a silnější pozici vůči dotčeným orgánům.

„Obce nejlépe vědí, jak se má jejich území rozvíjet. Novela jim dává jasné kompetence, skutečný vliv a nástroje, které dosud chyběly. Jde o jednu z největších posil samosprávy za posledních dvacet let,“ zdůraznila ministryně a dodala, že *„nejde o ideologickou změnu, ale o návrat zdravého rozumu do stavebního práva. Nastavujeme jasná pravidla, méně byrokracie a odpovědnost tam, kde má být. Tento zákon má sloužit lidem, obcím i ekonomice jako celku.“*

Schválení novely je jasným signálem, že zrychlení výstavby, dostupnost bydlení a kvalitní rozvoj měst a obcí patří mezi klíčové priority ministerstva pro místní rozvoj. Nyní budou zahájeny další legislativní kroky směřující k projednání návrhu v Parlamentu České republiky.

www.mmr.cz

Spolupráce ARK ČR s firmou Diotima

ARK ČR spolupracuje se společností Diotima, která se zabývá statistickým zpracováním dat o realitním trhu. Pro spolupráci s firmou Diotima jsme se rozhodli proto, že disponuje progresivními informačními technologiemi, které umožňují zpracovávat cenové mapy, časové indexy a další důležité statistiky s mnohem větší přesností, než je doposud běžné

Společnost Diotima provozuje informační portál *MoniT online* (https://diotima.cz/monit/app) pro realitní kanceláře, který umožňuje oceňovat nemovitosti na základě matematického modelu trhu a efektivně prohledávat jednotlivé lokality. Díky pokročilé technologii zpracování informací je odhad přesný i v lokalitách, kde je k dispozici velmi málo srovnatelných případů, odhadní ceny nekolísají od období k období a mezi sousedními obcemi a pod. Tento systém si rychle získává popularitu, využívá ho mj. Ministerstvo pro místní rozvoj, společnost PAQ research, banka Moneta, pojišťovna Direct a další.

Firma Diotima poskytuje členům ARK ČR slevu 30 % na první nákup služeb.

Výstup ocenění ze systému *MoniT online* obsahuje poměrně obšírné a přesné informace jak o oceňované nemovitosti, tak o lokalitě. Informace jsou prezentovány ve vizuálně atraktivní formě bez zbytečného balastu, takže výsledný výstup může sloužit jako efektivní nástroj prodeje. Výstup se dá upravit do firemních barev a doplnit vlastním logem.

Z uvedených důvodů doporučujeme firmu Diotima a její systém MoniT Vaší pozornosti. Pokud chcete využít dojednané slevy pro členy ARK ČR, zašlete poptávku naším prostřednictvím nebo přímo firmě Diotima (info@diotima.cz, tel: 222 727 040, web: www.diotima.cz) a uveďte své členské číslo ARK ČR.

Za jakých podmínek lze darovat či prodat nemovitost s věcným břemenem

Pro domy a byty v osobním či podílovém vlastnictví je nejčastějším věcným břemenem dožití, kdy rodiče většinou darují dům či byt dětem, ale vyhradí si právo tento dům doživotně užívat.

Věcná břemena jsou právní instituty, které významně ovlivňují vlastnictví nemovitostí v České republice. Nejčastěji se setkáváme s věcným břemenem užívání (např. právo doživotního bydlení), ale existují i další typy, jako je právo průchodu nebo právo jízdy.

Věcné břemeno do jisté míry omezuje vlastníka nemovitosti tím, že umožňuje třetí osobě určitý způsob užívání dané nemovitosti, nebo požaduje, aby vlastník něco tzv. strpěl či vykonal. Někdy může jít o břemeno poměrně malé, ale někdy zásadně ovlivňuje užívání dané nemovitosti.

Pro domy a byty v osobním či podílovém vlastnictví je nejčastějším věcným břemenem dožití, kdy rodiče většinou darují dům či byt dětem či jiné osobě, ale vyhradí si právo tento dům či jeho část doživotně užívat. To není právě jednoduchá záležitost. Pokud jde o byt, znamená to, že nový vlastník nebude moci tento byt používat. A i v případě rodinného domu mohou nastat komplikace ve spolužití. Někdy jsou snáze snesitelná (a řešitelná) věcná břemena na pozemku, například právo průjezdu, průchodu a podobně. Pokud má například soused vyhrazeno, že může po cestě, která vede po kraji vašeho pozemku, chodit či jezdit ke své nemovitosti, nemusí to znamenat až tak velké omezení užívání nemovitosti, a navíc to může přinést i malé finanční přilepšení. Věcné břemeno totiž nemusí být bezúplatné. Zákon umožňuje, aby vzniklo jak bezúplatně, tak i za úplatu. Záleží na dohodě mezi vlastníkem nemovitosti a osobou, která má z věcného břemene těžit. A tak soused může za věcné břemeno – resp. právo cesty – platit roční nájem a rodiče nájem či poměrnou část nákladů za prostory, v nichž zůstávají bydlet.

Nejvýhodnějším řešením při převodu nemovitosti je věcné břemeno zrušit. Pokud chce vlastník prodat či darovat byt, v němž mají jeho rodiče věcné břemeno, svým dětem, může rodičům nabídnout vypořádání, buď finanční, nebo možnost jiného bydlení. Ovšem pokud nabídku nepřijmou, nezbyde než respektovat, že věcné břemeno bude trvat a přejde na nového vlastníka. Stejně tak prodej takové nemovitosti cizí osobě je výhodnější bez věcného břemene.

Pokud však lidé těžící z věcného břemene souhlasí s jeho zrušením a finanční nebo jinou nabídnutou náhradou, je třeba toto zrušení učinit formou písemné dohody. Její přesné znění a náležitosti by měl připravit advokát. Dohoda se následně přiloží k žádosti o výmaz věcného břemene na katastru nemovitostí. Po výmazu může následovat převod nemovitosti darem či prodejem bez jakýchkoli omezení.

I nemovitost zatíženou věcným břemenem je však možné převést či prodat. Je však důležité mít v této věci naprosto jasno u obou stran. Jak obdarovaného, tak kupujícího je třeba výslovně upozornit, že toto věcné břemeno existuje, a také je zanést do darovací či kupní smlouvy. Smlouva musí obsahovat nejen informaci o existenci věcného břemene, ale také jeho přesný popis, aby bylo kupujícímu či obdarovanému jasné, jaká omezení z toho pro něj vyplynou. Pokud hodláte darovat či prodat nemovitost zatíženou věcným břemenem, doporučuje se obrátit se na kvalifikovaného realitního poradce či právníka se zaměřením na reality. Ten vše zkontroluje v katastru nemovitostí a vypracuje právní analýzu, v níž pomůže identifikovat rizika spojená s převodem nemovitosti takto zatížené.

V případě prodeje i darování nemovitosti s věcným břemenem je nutná transparentní komunikace s druhou stranou, tj. s potenciálními obdarovanými či kupci. Skutečnost o věcném břemenu je třeba uvádět v inzerci, i když to bude znamenat menší zájem kupujících. Nicméně ti, kteří zájem projeví, si budou vědomi této skutečnosti. Věcné břemeno se odrazí i v ceně nemovitosti. Zpravidla se prodá za nižší cenu než nemovitost bez právních omezení.

Jindra Svitáková
www.realitycechy.cz

Stručný přehled změn v účetnictví a daních

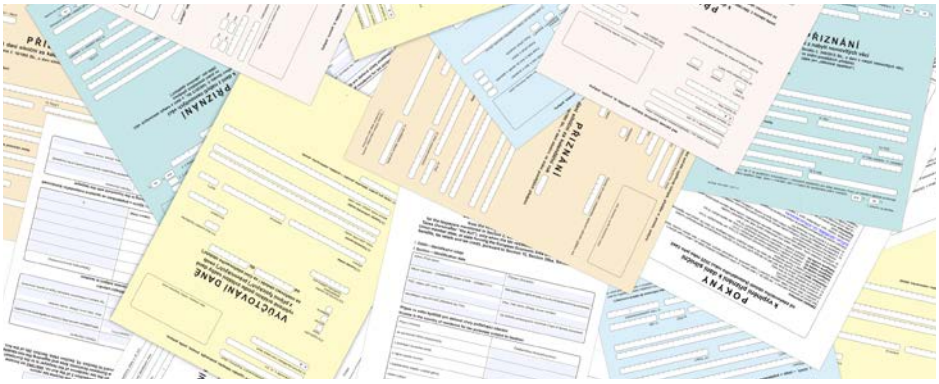
Jako každý rok si uveďme ve stručnosti, jaké zásadní změny nám přináší oblast účetnictví podnikatelů a oblast daní. Většina změn je od ledna 2026, některé nabyly účinnosti už v roce 2025.

Účetnictví

- V roce 2025 se zvýšily hraniční hodnoty aktiv netto a čistého obratu pro účely kategorizace účetních jednotek (mikro, malá, střední, velká). V důsledku toho postupně řada účetních jednotek přejde do nižší kategorie. Některé dokonce vypadnou z povinného auditu.
- Nový zákon o účetnictví se stále chystá na leden 2027. V připomínkovém řízení je i doprovodný zákon se navrženými novelizacemi více než 100 předpisů, včetně daňových.

Daň z příjmů fyzických osob

- Ruší se omezení osvobození příjmů z převodu majetkových účastí a prodeje cenných papírů ve výši **40 mil. Kč.**
- Zavádí se podmínky pro osvobození příjmů z prodeje kryptoaktiv. Jednak ročním limitem **100 tis. Kč**, jednak tříletou lhůtou a za třetí limitem **40 mil. Kč**.
- Detailně se řeší příjem zaměstnanců z titulu kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí (nabytí opce, její uplatnění, její finanční vypořádání, ocenění).
- Limitní částka pro účast zaměstnanců na nemocenském pojištění u dohod o provedení práce je nově **12 000 Kč**, částka pro dohody o pracovní činnosti a zaměstnání malého rozsahu zůstává **4 500 Kč**. Tyto limity platí i pro uplatnění srážkové daně při nepodepsaném Prohlášení.
- U členů kolektivních orgánů (statutární, dozorčí), kteří jsou nerezidenty ČR, se nově neuplatňuje srážková daň, ale zálohové zdanění. Navíc při ročním příjmu nad **1 762 812 Kč** vzniká poplatníkovi povinnost podat přiznání za rok 2026.
- U zaměstnaneckých benefitů typu nákup zboží a služeb zdravotního, léčebného, hygienického a obdobného charakteru od zdravotnických zařízení nebo zdravotnických prostředků na lékařský předpis - jsou v roce 2026 osvobozeny nepeněžní příjmy do roční výše **48 967 Kč,** při použití vzdělávacích nebo rekreačních zařízení, poskytnutí rekreace nebo zájezdu, použití zařízení péče o děti předškolního věku včetně mateřské školy, knihovny zaměstnavatele, tělovýchovných a sportovních zařízení nebo poskytnutí příspěvku na kulturní nebo sportovní akce nebo na tištěné knihy do výše **24 483,50 Kč.**
- Zvýšení tzv. stravenkového paušálu na **128,80 Kč** (osvobozený příjem zaměstnance).
- U sociálního pojištění stoupá minimální vyměřovací základ OSVČ s hlavní činností za rok za rok 2026 na **40 %** průměrné mzdy. Nová vláda avizuje snížení na úroveň roku 2025. Způsob řešení není znám.
- U paušálního režimu se změnila výše měsíční zálohy v prvním pásmu na **9 984 Kč.**
- Odpočet úroků z úvěrů na bytové potřeby se rozšiřuje u členů bytového družstva o podíl na úrocích placených bytovým družstvem. Platí obdobné podmínky jako u individuálních úvěrů.
- Sazba daně 23 % se uplatní při základu daně nad **1 762 812 Kč**, u zaměstnanců **měsíčně 146 901 Kč**.



Daně z příjmů fyzických i právnických osob

- Od roku 2026 se zvyšuje limit v § 8c zákona o rezervách (opravné položky k pohledávkám) ze současných 30 tis. Kč na 50 tis. Kč.
- U odpisování FVE se od 1. 8. 2025 (zařazení do užívání) uplatňují standardní postupy (rovnoměrný nebo zrychlený odpis), už se nepoužije časový odpis na 240 měsíců.
- Podle doprovodného zákona k zákonu o účetnictví se má od roku 2027 zcela změnit koncepce odpisování hmotného majetku (časové odpisy movitých věcí na 60 měsíců, u staveb 360 měsíců, různé přístupy k odpisování technického zhodnocení u vlastníka a některých nájemců).
- Rozšiřují se možnosti odpočtu od základu daně na výzkum a vývoj.

Daň z přidané hodnoty

- Zavádí se režim vrácení daně u bezdůvodně zaplacené daně (například chybně uplatněný režim přenesení daňové povinnosti).
- Mírně se mění výčet osvobozených finančních činností.

Další změny

- Parametrické změny vyvolané změnou minimální mzdy.
- Změny minimálních plateb veřejnoprávního pojistného OSVČ.
- Zvýšení stravného při pracovních cestách u vybraných států (např. Slovensko, USA).
- Úpravy náhrad při tuzemských pracovních cestách (náhrady za spotřebované pohonné hmoty, stravné).
- Zvýšení dálničního poplatku.
- V důsledku usnesení NS omezení přístupu do evidence skutečných majitelů.

Detailně si vše probereme na webináři 2. 2. 2026.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Daňový kalendář 2026

(Kurzívou jsou uvedeny povinnosti nepeněžní povahy.)

12. 1.	*oznámení o vstupu do režimu paušální daně, oznámení změny pásma*
2. 2.	*přiznání k silniční dani za rok 2025 a vyúčtování záloh na daň za rok 2025*
	oznámení změny zdaňovacího období u DPH
	přiznání, resp. dílčí přiznání k dani z nemovitých věcí na rok 2026 při změnách rozhodných skutečností
16. 2.	*podpis Prohlášení k uplatnění slev na dani na rok 2026 a k provedení ročního zúčtování záloh na daň zaměstnanců za rok 2025*
	odvod do státního rozpočtu při nesplnění povinnosti zaměstnat zaměstnance se zdravotním postižením ve výši povinného podílu a *oznámení o způsobu plnění tohoto podílu*
16. 3.	čtvrtletní záloha na daň z příjmů
20. 3.	*vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků za rok 2025*
1. 4.	*přiznání k daním z příjmů za rok 2025* a daň z příjmů za rok 2025 při podání přiznání v listinné podobě poplatníkem nebo při podání daňovým poradcem
	vyúčtování daně z příjmů vybírané srážkou podle zvláštní sazby za rok 2025
15. 4	záloha na silniční daň
4. 5.	*přiznání k daním z příjmů za rok 2025* a daň z příjmů za rok 2025 při podání přiznání v elektronické podobě poplatníkem
1. 6.	daň z nemovitých věcí, resp. splátka daně pro nezemědělské činnosti
15. 6.	čtvrtletní, resp. pololetní záloha na daň z příjmů
1. 7.	*přiznání k daním z příjmů za rok 2025 zpracovávané daňovým poradcem a pro poplatníky podléhajícími povinnému auditu* a daň z příjmů za rok 2025
15. 7.	záloha na silniční daň
31. 8.	splátka daně z nemovitých věcí u zemědělské výroby a chovu ryb
15. 9.	čtvrtletní záloha na daň z příjmů
15. 10.	záloha na silniční daň
30. 11.	splátka daně z nemovitých věcí
15. 12.	čtvrtletní, resp. pololetní záloha na daň z příjmů
	záloha na silniční daň

Vybrané pravidelné lhůty:

Odvod daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně	do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém vznikla povinnost provést srážku daně
Odvod sražených záloh na daň z příjmů zaměstnanců	do 20. dne kalendářního měsíce, ve kterém vznikla povinnost srazit zálohu
Podání přiznání k dani z přidané hodnoty a úhrada daně	do 25. dne po skončení zdaňovacího období
Podání Souhrnného hlášení, pokud vznikla povinnost ho podat	do 25. dne po skončení kalendářního měsíce, při poskytnutí pouze stanovených služeb do 25. dne po skončení zdaňovacího období
Podání Kontrolního hlášení, pokud vznikla povinnost ho podat	do 25. dne po skončení ■ kalendářního měsíce u právnických osob ■ zdaňovacího období u fyzických osob
Podání Jednotného měsíčního hlášení zaměstnavatele	do 20. dne kalendářního měsíce, následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém vznikla povinnost provést srážku pojistného
Úhrada zálohy na pojistné veřejného zdravotního pojištění OSVČ	od 1. dne kalendářního měsíce, na který se záloha na pojistné platí, do 8. dne následujícího kalendářního měsíce
Úhrada zálohy na pojistné důchodového pojištění OSVČ	v průběhu kalendářního měsíce, na který se záloha na pojistné platí
Úhrada zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání	do konce 1. měsíce kalendářního čtvrtletí

Pojistné OSVČ 2026 (Kč)	**Zdravotní pojištění**	**Důchodové pojištění**	
		hlavní činnost	**vedlejší činnost**
Min. měs. vyměřovací základ	24 483,50	19 587	5 387
Min. měs. záloha na pojistné	**3 306**	5 720 x/	**1 574**
Min. roční vyměřovací základ	293 802	235 042	71 108
Min. roční pojistné	39 664	68 633	20 764
Max. roční vyměřovací základ		2 350 416	2 350 416
Max. roční pojistné		686 322	686 322
Povinná účast na poj. (roční ZD) od		vždy	117 521
tj. v průměru za měsíc od			9 793
Min. měs. pojistné nemocenského poj.		243	243

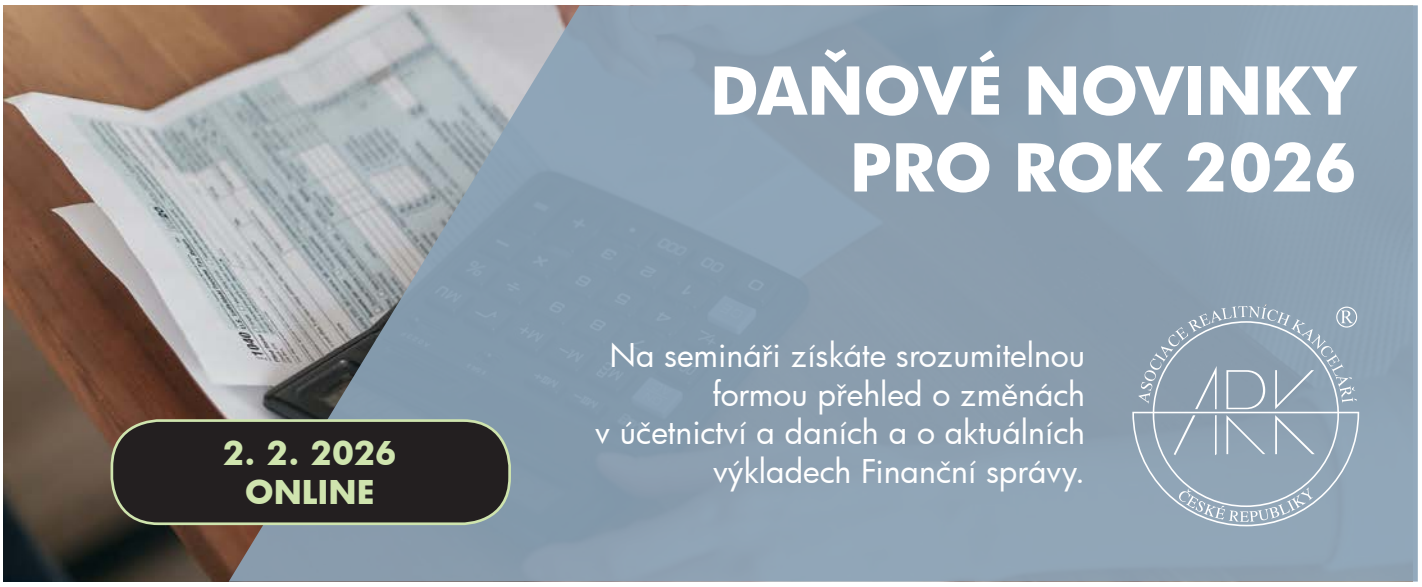
x/ při zahájení podnikání **3 575** Kč

Paušální režim 2026 (Kč)

Pásmo	DPFO	Zdravotnípojištění	Důchodové pojištění	Celkem
1	100	3 306	6 578	9 984
2	4 963	3 591	8 191	16 745
3	9 320	5 292	12 527	27 139

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Profesní vzdělávání



Zajímavé články

Svaz podnikatelů ve stavebnictví: Rozhodnutí Central Group není signálem krize celého trhu; 8.12.2025; remspace.cz

Digitální dvojče Jesenice: jak technologie mění architekturu i způsob, jakým města vznikají; 17.12.2025; remspace.cz

Bez papíru už k hypotéce zařídíte i katastr. Bank ID umí kvalifikovaný podpis; 11.12.2025; peníze.cz

Nájemci si od roku 2026 připlatí za povinnou údržbu a drobné opravy bytu; 23.12.2025; mesec.cz

Profesní vzdělávání

VÍCEDENNÍ KURZ

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

NEJLEPŠÍ PŘÍPRAVA PRO ODBORNOU ZPŮSOBILOST

OD 10. 3. 2026 PRAHA

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.

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY ®

Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
1/2026

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**

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY ®

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 udělenu 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!