

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Jak lépe uspět v konkurenci na realitním trhu

K tomu, aby realitní makléř byl dobrým profesionálem, k němuž se budou vracet jeho spokojení klienti, nestačí být jen výborným obchodníkem, ale je třeba mít znalosti a dovednosti z několika profesí (stavebnictví včetně čtení stavební dokumentace, smluvní vztahy, financování nákupu nemovitostí, právní a daňové aspekty realitních obchodů, katastr nemovitostí, AML aj.). Vzhledem k tomu, že v ČR patříme ke špičce v počtu realitních makléřů na počet obyvatel v celé Evropě, odhaduje se, že aktivních realitních makléřů je nyní cca 11 tisíc, je nutné držet krok s konkurencí i pokud jde o průběžné doplňování znalostí.

V rychle se měnícím světě nelze význam profesního vzdělání podceňovat. To platí jak pro začínající makléře, kteří vstupují na realitní trh tak pro ostřílené profesionály, kteří se chtějí zdokonalovat a zůstat konkurenceschopní. Vysoce kvalitní odborné vzdělání může znamenat rozdíl v úrovni poskytovaných služeb klientům. Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR), která si dala za cíl již v době svého založení před více než 30ti lety zlepšovat odbornou úroveň makléřů prostřednictvím vzdělávání, nabízí širokou škálu odborných kurzů navržených tak, aby pomohly účastníkům kurzů lépe uspět v dnešním dynamickém prostředí realitního trhu.

Profesní vzdělávání

Nám v ARK ČR jde o úspěch ve vaší kariéře. Každý z našich kurzů je navržen tak, aby vás vybavily dovednostmi a znalostmi, které potřebujete, a zároveň vám dopomohly vyniknout ve zvoleném oboru.

Rekvalifikační kurz

Na tento kurz (Realitní zprostředkovatel/ka) máme akreditaci Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR jako kurz rekvalifikační (tj. může jej zájemcům hradit příslušný Úřad práce). Tento náš kurz má rovněž akreditaci (Attestation of Recognition Certificate) od CEPI (Evropská organizace realitních profesí).

Po absolvování kurzu a složení zkoušky získáte osvědčení odborné způsobilosti. Námí připravený kurz vás pro získání tohoto osvědčení maximálně připraví. Kurz je vhodný jak pro úplné nováčky v oboru, tak i pro realitní makléře s praxí. Řada zkušených makléřů, kteří tento náš kurz v minulých letech absolvovala, nám sdělila, že i pro ně byl kurz přínosný.

Zkoušky odborné způsobilosti

Zároveň pořádáme zkoušky odborné způsobilosti pro profesní kvalifikaci Realitní zprostředkovatel/ka, a to buď jako součást uvedeného kurzu Realitní zprostředkovatel/ka, tak i samostatně. Pro pořádání těchto zkoušek má Informační centrum ARK, spol. s r.o. (IC ARK), dceřiná společnost ARK ČR, potřebnou akreditaci od Ministerstva pro místní rozvoj. Zkouška se skládá z písemné části (test s uzavřenými otázkami) a ústní a praktické části. Absolutoriem této zkoušky získáte doklad profesní způsobilosti se státním znakem. Tato veřejná listina má celostátní platnost při

prokázání dosažení kvalifikace. Takto získaná profesní kvalifikace nahrazuje školní vzdělání v oboru. Při podání žádosti o živnostenský list na vázanou živnost Realitní zprostředkovatel/ka nahrazuje toto osvědčení doklad o dosaženém vzdělání, stejně i praxi v oboru. Po zaplacení poplatku za zkoušky poskytujeme navíc jako bonus kompletní seznam otázek k testu zdarma, který vám poslouží k pohodlnější přípravě.

Ostatní kurzy

Tyto kurzy jsou zpravidla jednodenní a jsou zaměřeny na jednotlivé oblasti, které by měl každý realitní makléř znát, jako např. stavební minimum, právní aspekty zprostředkovatelské činnosti, marketing, katastr nemovitostí aj., nebo reagují na aktuální novinky v naší legislativě, např. novely zákonů ovlivňující realitní činnost (zákon o realitním zprostředkování, občanský zákoník, AML zákon, stavební zákon aj.).

Správa nemovitostí

Řada realitních kanceláří se nevěnuje pouze zprostředkování, ale také správě nemovitostí. Právě z tohoto důvodu nabízíme také kurz věnovaný této činnosti. Dozvíte se nejenom samotnou podstatu správy nemovitostí z technického, stavebního či ekonomického hlediska, ale také právní aspekty této činnosti.

Kurzy na míru

Kromě nabídky kurzů, kterou mimo jiné naleznete vždy na webu **ARK ČR**, jsme schopni připravit zájemcům kurz tzv. na míru. Stačí zadat témata a časový rozsah, a my vám kurz navrhne podle vašich potřeb.

Studijní literatura

Účastníci našich kurzů (prezenčních i online) dostávají studijní materiály, jejichž autory jsou zpravidla samotní přednášející. Kromě toho máme pro všechny zájemce dvě aktuální publikace v tištěné i elektronické podobě: **Daně a nemovitosti a AML v realitní praxi.**

Moderní technologie

K současným trendům v realitním zprostředkování patří bezesporu také využívání moderních technologií. Takovou je právě systém **MLS (Multiple Listing Service)**, který přináší pořádek, přehlednost a spolupráci do realitního prostředí. Pomáhá makléřům, kupujícím i prodávajícím pracovat efektivněji a profesionálněji. MLS provozuje ve spolupráci s ARK ČR společnost Igluu, spol. s r.o. **Bližší informace o MLS zde.**

Proč si vybrat profesní vzdělávání právě u ARK ČR? Vzdělávat se budete pouze od odborníků, kteří s účastníky kurzů sdílí své znalosti a zkušenosti získané v každodenní praxi v oblasti realitního trhu a zároveň jsou výbornými lektory.

Nenechte si ujít příležitost investovat do své budoucnosti. Navštivte webové stránky www.arkcr.cz/kurzy nebo využijte k prohlédnutí aktuální nabídky kurzů přiložený QR kód, případně kontaktujte manažerku profesního vzdělávání Ing. Lenku Sadzevičovou (kurzy@arkcr.cz; M: +420 733 109 312).

Petr Koranda
ARK ČR



Změna v katastru nemovitostí. Nahlížení nově jen s elektronickou identitou

Dne 29. prosince 2025 oznámil Český úřad zeměměřičský a katastrální změnu v běžném – bezplatném nahlížení do katastru nemovitostí. Vzhledem k extrémnímu nárůstu přístupů, a to zejména ze zahraničí, které porušují provozní podmínky aplikace, bylo dle vedení katastru nezbytné dočasně umožnit zobrazení informací o vlastních nemovitostech pouze po přihlášení. Ovšem, jak dlouhá bude tato dočasnost, lze těžko odhadnout.

Aplikace **Nahlížení do katastru nemovitostí** umožňuje získávat vybrané údaje o parcelách, stavbách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí, a dále informace o stavu řízení pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.

Nahlížení do katastru **dosud nevyžadovalo žádnou registraci** a je bezplatné. Ovšem aplikace je určena výhradně pro interaktivní práci uživatelů a **jakékoli získávání nebo vytěžování dat automatizovanými prostředky není dovoleno**. To se ovšem dle informací pracovníků katastru v posledních týdnech stávalo velmi často.

Bylo zjištěno, že dochází k automatickému vytěžování dat, a tím k porušování provozních podmínek. Přístupy byly zaznamenány ze zahraničních serverů. A tak je v současné době třeba se i při běžném nahlížení občana do katastru přihlásit, i když dříve stačilo opsat tzv. CAPTCHA kód.

To v současné době nestačí, protože různé automaty dnes zřejmě umějí tento zabezpečovací prvek obejít. Přihlášení do aplikace probíhá pomocí **Přihlašovacího portálu ČÚZK**. Přihlášení je automaticky vyvoláno při pokusu o vstup na stránku, kde je vyžadováno, nebo kliknutím na ikonu siluety osoby vpravo nahoře.

Přihlašování je možné prostřednictvím Bankovní identity, Mobilního klíče eGo-

vernmentu nebo aplikace mojeID. Přitom bankovní identitu dnes praktikují v podstatě všechny běžné banky a elektronická identita MojeID umožňuje přihlašovat se s ním k tisícům služeb, například do e-shopů, knihoven, k online službám státní správy a samosprávy a dalším institucím.

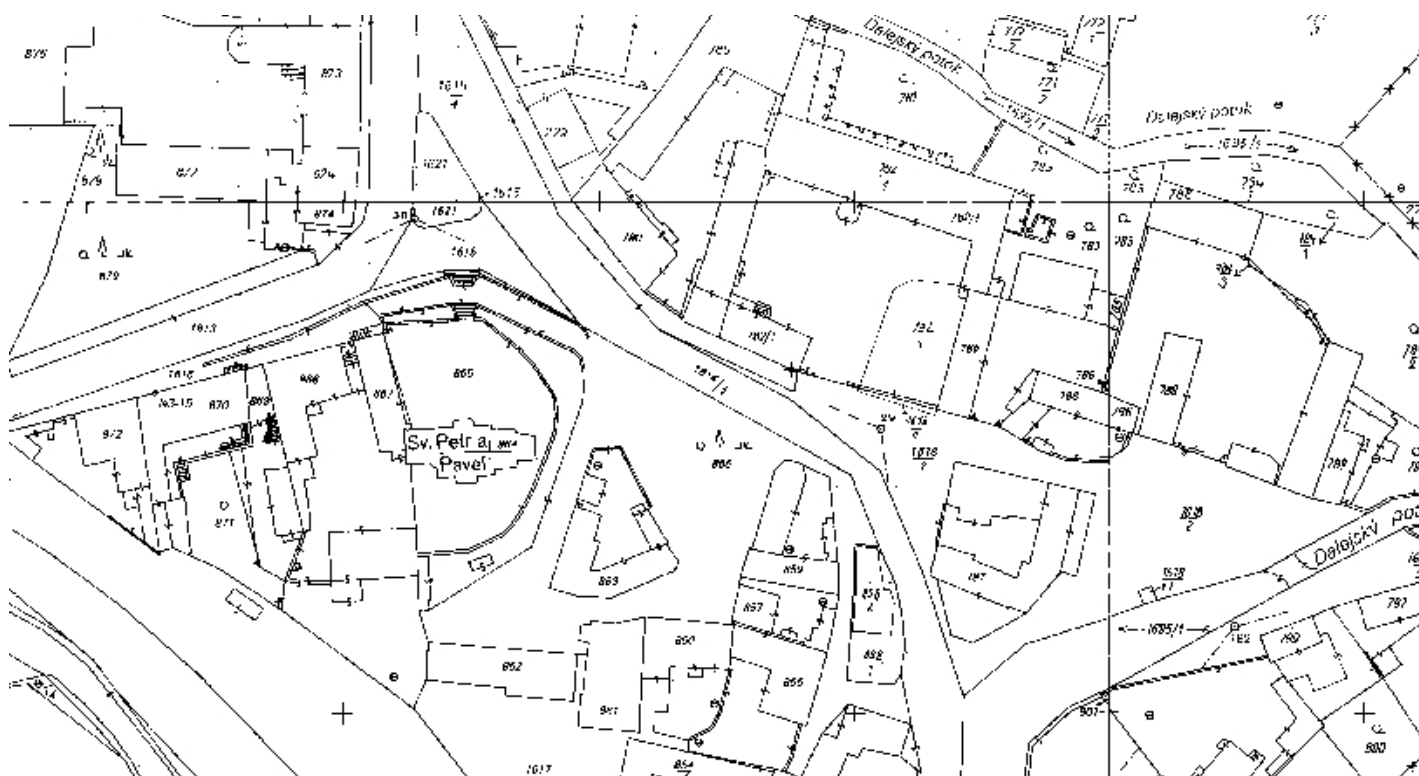
Dle webových stránek ministerstva vnitra využívá elektronickou identitu **5,5 milionu občanů**. Její zřízení je snadno dostupné, jednoduché a zcela bezplatné. Dá se tedy předpokládat, že většina občanů, kteří využívají internet, a tudíž mají zájem i o online přístup do katastru nemovitostí, má přístup k jedné z těchto možných variant. Tento způsob mohou využívat jak běžní občané, tak i podnikající fyzické osoby.

Existuje sice také aplikace **Dálkový přístup** do katastru nemovitostí, ale ten mohou využívat **pouze právnícké osoby** tak, jako dosud. Aplikace vyžaduje předchozí registraci u ČÚZK. Úhrady za výstupy jsou placené.

Na webových stránkách katastru nemovitostí připravena návodná videa, jak se prostřednictvím jednotlivých identit přihlásit. S obnovením anonymního přístupu je spojeno nalezení a realizace účinných opatření, která umožní anonymní přístup a současně výrazně omezí robotické vytěžování údajů. Proto není možné předpokládat termín, kdy bude tento přístup obnoven.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realtycechy.cz



Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence

Zrušení bytového spoluvlastnictví představuje situaci, kdy vlastníci jednotek usilují o návrat od režimu jednotek k „celistvé“ nemovité věci, typicky do podílového spoluvlastnictví nebo do výlučného vlastnictví jediného vlastníka.

Motivace bývá zpravidla ekonomická a provozní: dochází-li ke koncentraci vlastnictví jednotek do rukou jednoho, případně několika málo vlastníků, mohou být režim jednotek a související správa domu v tomto režimu pro tyto vlastníky neúčelnými. Obdobně se zrušení bytového spoluvlastnictví používá jako **právně-technický předstupeň rozsáhlých stavebních úprav**, po nichž má být bytové spoluvlastnictví zřízeno znovu v nové dispozici a s novými podíly.

Z hlediska možnosti zániku bytového spoluvlastnictví je rozhodující, že bytové spoluvlastnictví není „pouhou“ variantou obecného spoluvlastnictví, nýbrž zvláštním věcněprávním režimem.

Právní rámec a uzavřenost způsobů zrušení

Základní úprava zrušení bytového spoluvlastnictví je obsažena v ustanoveních § 1217 až § 1219 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („**občanský zákoník**“). § 1217 občanského zákoníku upravuje přeměnu bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci na základě dohody všech vlastníků jednotek; zároveň stanoví, že ke změně dochází až vkladem do katastru nemovitostí a zavádí domněnku, že **velikost spoluvlastnických podílů** po zrušení bytové-

ho spoluvlastnictví odpovídá dosavadním podílům na společných částech. Vlastníci se ale mohou na velikosti spoluvlastnických podílů dohodnout jinak.

Ustanovení § 1217 občanského zákoníku dále pamatuje na zvláštní případ, kdy jsou všechny jednotky ve společném jmění manželů, a umožňuje přeměnu na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění. § 1218 občanského zákoníku pak řeší situaci, kdy všechny jednotky vlastní jediný vlastník; v tomto případě dochází ke zrušení podílového spoluvlastnictví prohlášením jediného vlastníka a vkladem do katastru nemovitostí.

Limit soudní ingerence

K výkladu režimu zrušení bytového spoluvlastnictví se vyjádřil Nejvyšší soud v usnesení ze dne 18. 10. 2023, sp. zn. **26 Cdo 2019/2023**. Nejvyšší soud v něm potvrdil, že bytové spoluvlastnictví je zvláštním druhem spoluvlastnictví upraveným v občanském zákoníku jako ucelený režim a že **zrušení bytového spoluvlastnictví lze provést pouze postupy předvídanými v § 1217 a § 1218 občanského zákoníku**. Zákonodárce nepřipustil ani subsidiární, ani přiměřené použití obecné úpravy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Jinými slovy: absentuje-li dohoda všech vlastníků jednotek (případně podmínky pro

postup jediného vlastníka), nelze zrušení bytového spoluvlastnictví dosáhnout „obcházením“ přes žalobu na zrušení spoluvlastnictví podle obecných ustanovení, ani cestou analogie.¹ Tento závěr je pro praxi zásadní zejména v případech, kde je konsensus vlastníků nedosažitelný; právní řád zde nenabízí soudní substituci vůle vlastníků ve smyslu „zrušení bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu“.



Dohoda všech vlastníků jednotek a její náležitosti z hlediska katastru

Dohoda vlastníků jednotek podle § 1217 odst. 1 občanského zákoníku je svým základem konsenzuálním právním jednáním, jehož nezbytným předpokladem je účast všech vlastníků jednotek. Z hlediska obsahu **musí dohoda obsahovat** identifikaci všech jednotek, které bytové spoluvlastnictví tvoří, a identifikaci nemovité věci, jež bude po přeměně předmětem podílového spoluvlastnictví. Z dohody musí rovněž vyplývat vůle bytové spoluvlastnictví zrušit.

Dohoda dále **může obsahovat** dohodu spoluvlastníků na velikosti spoluvlastnických podílů na nemovité věci po zrušení bytového spoluvlastnictví; pokud dohoda takové ustanovení neobsahuje, pak platí, že výše spoluvlastnických podílů na nemovité věci odpovídá

Profesní vzdělávání



PRÁVNÍ 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?

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



**24. 3. 2026
ONLINE**

velikosti podílů na společných částech před zrušením bytového spoluvlastnictví.

Věcná práva váznoucí na jednotkách a souhlas oprávněných osob

Nejčastější praktickou překážkou zrušení bytového spoluvlastnictví domu bývá zatížení některé jednotky věcným právem; typicky zástavním právem ve prospěch financující banky, případně služebnostmi či věcnými předkupními právy. Zákonný rámec zde poskytuje § 1219 občanského zákoníku, jehož smyslem je ochrana oprávněných osob před zhoršením právního postavení v důsledku přeměny režimu jednotek.

Povinnou přílohou návrhu na vklad při zrušení bytového spoluvlastnictví je **písemný souhlas osoby oprávněné z tohoto věcného práva**.² Bez dohlášení tohoto souhlasu nelze vklad povolit.

Věcné právo, které dosud vázlo na jednotce, se při zrušení bytového spoluvlastnictví zapisuje katastrálním úřadem i bez samostatného návrhu na vklad k odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu na nemovité věci, a to v rozsahu odpovídající velikosti podílu, který měl vlastník zatížené jednotky na společných částech. V případě **služebnosti zatěžující jednotku** se tato služebnost zapisuje rovněž bez návrhu, avšak s vazbou k celé nemovité věci a s odpovídajícím vymezením obsahu práva.³

V případě, že je nemovitost, která je v bytovém spoluvlastnictví nebo je společnou částí, zatížena věcným břemenem nebo je **v její prospěch zřízeno oprávnění z věcného břemene** a realizace těchto práv je spojena výhradně s užitnou hodnotou této nemovitosti, ponechá se jejich zápis při zrušení bytového spoluvlast-

nictví beze změny.

Prohlášení jediného vlastníka

Má-li ke všem jednotkám vlastnické právo jediný vlastník, poskytuje § 1218 občanského zákoníku technicky nejjednodušší cestu: vlastník učiní prohlášení o změně vlastnického práva k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci a následně navrhne vklad do katastru.

Zrušení společenství vlastníků jednotek

Zrušení bytového spoluvlastnictví **má přímé důsledky pro existenci společenství vlastníků jednotek**. Podle ustanovení § 1215 občanského zákoníku se společenství vlastníků zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě; v souladu s ustanovením § 1216 občanského zákoníku se při zrušení společenství vlastníků neprovádí likvidace a práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek podle podílů na společných částech. Tato praxe byla potvrzena usnesením Vrchního soudu v Olomouci ze dne 27. 11. 2019, sp. zn. **5 Cmo 217/2019**, ze kterého vyplývá, že rejstříkový soud musí posoudit splnění zvláštních zákoných předpokladů pro výmaz společenství v návaznosti na zánik bytového spoluvlastnictví a případně společenství vymazat z veřejného rejstříku.

Mgr. Pavla Krejčí
Advokát

Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz



DBK PARTNERS®

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

- 1 Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2023, sp. zn. 26 Cdo 2019/202: "V důsledku této specifické povahy je bytové spoluvlastnictví jako celek (tj. od vzniku až po zánik) upraveno v samostatném Oddílu 5, Dílu 4, Hlavě II., Části čtvrté občanského zákoníku. Zrušit jej lze tudíž pouze dohodou všech vlastníků jednotek podle § 1217 odst. 1 o. z. [resp. v tam vymezených situacích způsobem uvedenými v § 1217 odst. 2 o. z. a 1218 o. z.]. Jinou možnost zákonodárce nepřipouští a neodkazuje ani na subsidiární či přiměřené užití úpravy o spoluvlastnictví, což by jistě učinil, měl-li by takové analogické použití na mysli (jako např. v ustanovení § 1239 věta za středníkem o. z.)."
- 2 Návod pro správu katastru nemovitostí (č. j. ČÚZK-049406/2025, sp. zn. ČÚZK-03030/2016-22 – kapitola 5.5.1.4.2.)
- 3 Návod pro správu katastru nemovitostí (č. j. ČÚZK-049406/2025, sp. zn. ČÚZK-03030/2016-22 – kapitola 5.5.1.4.3.)

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.

Předkupní právo k podílům ve společnosti s ručením omezeným

Předkupní právo k podílům ve společnosti s ručením omezeným je (vedle jiných instrumentů, jako jsou opce, právo připojit se k prodeji či právo přinutit k prodeji) dnes již standardním ujednáním v dohodách společníků či přímo ve společenských smlouvách.

V praxi se předkupní právo sjednává jako tzv. obligační, tj. působící jen mezi stranami, či věcně-právní, tj. mající účinky i vůči třetím osobám.

Obligační předkupní právo vzniká již na základě ujednání mezi stranami a není zde zásadně povinnost je kdekoli evidovat (a tedy ani zveřejnit identitu osoby oprávněné z předkupního práva). Pro vznik věcně-právního předkupního práva se vyžaduje vedle ujednání stran (v něm je třeba výslovně uvést, že se předkupní právo zřizuje jako právo věcné) i jeho zápis do obchodního rejstříku. Pro zřízení věcného předkupního práva se navíc vyžaduje úřední ověření podpisu obou stran na dohodě o jeho zřízení.

Nevýhodou obligačního předkupního práva je jeho obtížná vymahatelnost: pokud vlastník podílu předkupní právo poruší, nemá oprávněný z předkupního práva prakticky

možnost domáhat se nabytí podílu a k dispozici má pouze nárok na náhradu škody. Pro takový případ je více než vhodné sjednat ve prospěch oprávněného smluvní pokutu (na kterou jinak oprávněný automaticky nárok nemá).

Naopak u věcného předkupního práva ze zákona platí, že oprávněný z předkupního práva se může domáhat na nabyvateli podílu, aby na něj podíl převedl za úplatu, za kterou jej sám nabyt. I pokud oprávněný své předkupní právo neuplatní, jeho právo nezaniká a nadále na podíl lpí, bez ohledu na to, kdo je jeho vlastníkem.

Již při sjednání předkupního práva je třeba pamatovat též na to, že pro jeho sjednání či následnou realizaci může být nutné opatřit si souhlas valné hromady společnosti, o jejíž podíl se jedná, a zakotvit povinnost stran k zajištění takového souhlasu.



Uvažujete-li o sjednání předkupního práva či jiných obdobných práv k podílům ve Vaší společnosti, neváhejte se na nás obrátit. Rádi Vám pomůžeme s nastavením pro Vás vhodného řešení.

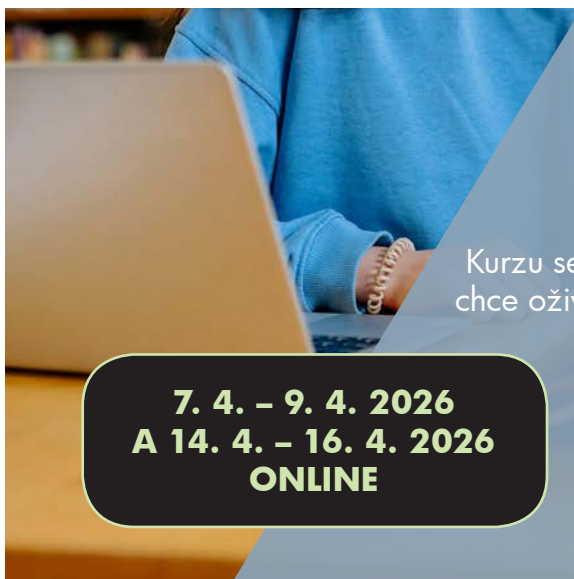
Mgr. Petr Dvořák
Advokát

NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář



N I R R I S

Profesní vzdělávání



PŘÍPRAVNÝ KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Kurzu se ovšem může zúčastnit každý, kdo si chce oživit či prohloubit své znalosti v daných tématech, umožníme účast nejen na celém cyklu, ale i na vybraných jednotlivých tématech. Tento kurz **není rekvalifikační**, tím je kurz **Realitní zprostředkovatel**.

7. 4. – 9. 4. 2026
A 14. 4. – 16. 4. 2026
ONLINE



Jak na vyklizení bytu v roce 2026?

1. ledna 2026 nabyla účinnosti novela občanského soudního řádu zavádějící **rozkaz k vyklizení** (§ 175a OSŘ). Ten pro pronajímatele představuje **rychlejší a procesně úspornější** možnost, jak soudně vymoci vyklizení bytu nebo domu po skončení nájmu, pokud bývalý nájemce předmět nájmu nadále neoprávněně užívá.

Předpoklady pro vydání rozkazu k vyklizení:

Rozkaz lze vydat, pokud je splněno, že:

- v žalobě **uplatníte právo na vyklizení** bytu nebo domu,
- **nájem skončil** (uplynutím doby, dohodou, platnou výpovědí) a bývalý nájemce nadále byt či dům užívá bez právního důvodu,
- pronajímatel **nejméně 14 dnů před podáním žaloby** adresoval bývalému nájemci **písemnou výzvu k dobrovolnému vyklizení**,
- neprobíhá soudní přezkum **oprávněnosti výpovědi** ani soudní řízení o užívacím právu bývalého nájemce k bytu,
- právo pronajímatele na vyklizení bytu vyplývá ze skutečností tvrzených v žalobě a z připojených listinných důkazů.

Účinky rozkazu a procesní následky:

- Vydá-li soud rozkaz k vyklizení, uloží bývalému nájemci, aby do 15 dnů od doručení vyklidil byt/dům anebo ve stejný lhůtě podal odpor.

- Pokud nájemce odpor nepodá a byt nevyklidí v uvedené lhůtě, může se pronajímatel obrátit na exekutora, aby byt vyklidil.
- Když nájemce odpor podá (nebo se rozkaz k vyklizení nepodaří doručit způsobem, který zákon vyžaduje), soud rozkaz zruší a věc projedná v klasickém soudním řízení. To, že soud původně vydal rozkaz k vyklizení však automaticky neznamená, že budete úspěšní i v klasickém soudním řízení.

Samostatnost peněžních nároků:

Dlužné nájemné, služby či bezdůvodné obohacení nelze v rámci rozkazu k vyklizení uplatnit. Tyto nároky se uplatňují odděleně, tj. žalobou či platebním rozkazem.

Existuje i další možnost, jak si může pronajímatel vyklizení bytu usnadnit. Tu potvrdil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí z minulého roku. Jde o notářský zápis se svolením k vykonatelnosti. Pro sepsání tohoto notářského zápisu je třeba souhlas pronajímatele i nájemce a také je v něm nutno stanovit přesný okamžik, do kterého má nájemce byt vykli-

dit. Pokud tak neučiní, může se pronajímatel ohledně vystěhování nájemce obrátit rovnou na exekutora, který vystěhování zajistí. **Na tuto možnost je však potřeba myslet včas, a to nejlépe již při uzavírání nájemní smlouvy.** Vyžaduje totiž, aby nájemce dobrovolně podepsal notářský zápis. Ve chvíli, kdy se objeví spory ohledně nájmu či jeho trvání, Vám již nájemce nejspíš nic nepodepíše.

Pro ARK ČR připravil

JUDr. Daniel Fridrich

Advokát

NIRRIIS s.r.o., advokátní kancelář



NIRRIIS

Informace



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.

Rok 2025 znovu ukázal, že každý typ nemovitosti potřebuje jiný přístup

U komerčních objektů hrály hlavní roli dlouhodobé smlouvy, energetická náročnost a možnosti přestavby. U pozemků byla klíčová připravenost z hlediska územního plánu a inženýrských sítí. U bytových jednotek rozhodovala hlavně rychlost procesu a srozumitelná komunikace podmínek směrem ke kupujícím.

U investičních bloků se kupující dívali především na stabilitu výnosu a rizikový profil nájemců.

Ve všech těchto kategoriích se potvrdilo, že kvalitní příprava, jasně nastavený proces a vhodně zvolená forma prodeje (aukce, výběrové řízení, přímý prodej) zásadně ovlivňují výslednou cenu i průběh transakce.

U komerčních nemovitostí navíc často nerozhoduje samotná inzerce, ale práce s investory. Nestačí nabídku zveřejnit — podstatné je vědět, kteří kupující mají reálný zájem, co sledují a jak je oslovit způsobem, který dává smysl oběma stranám. To vyžaduje kvalitní databázi aktivních investorů, pravidelnou aktualizaci kontaktů a schopnost dohledat další potenciální zájemce z veřejných i oborových zdrojů. Právě díky tomuto cílenému oslovení vznikají transakce, které jsou rychlejší, předvídatelnější a cenově odpovídají skutečné poptávce. Mým cílem je, aby každý prodej probíhal předvídatelně, transparentně a s respektem k situaci všech zúčastněných stran.

Ing. Ivo Gavlas, předseda DR ARK ČR

MMR informuje

Roadshow k novému stavebnímu zákonu byla završena. Odborná diskuse potvrdila návrat k funkčnímu systému a silnější roli obcí.

12. 1. 2026

V Praze byla v pátek 9. ledna 2026 ukončena odborná roadshow k novele stavebního zákona, jejímž cílem bylo projednat návrh připravený expertním týmem na základě praktických zkušeností z fungování stavebního řízení. Diskuse se zúčastnili zástupci obcí, krajů, stavebních úřadů, profesních komor, architekti, projektanti i další odborné organizace.

Odborná veřejnost se shodla, že navrhovaná novela představuje nezbytný krok ke stabilizaci stavebního práva v České republice. Reaguje na problémy vzniklé v důsledku **dílčích, nesystémových a v praxi nefunkčních změn**, které v posledních letech vedly k nepřehlednosti postupů, přetížení úřadů a právní nejistotě na straně obcí, úředníků i stavebníků. Novela naopak směřuje k návratu k funkčnímu, srozumitelnému a dlouhodobě udržitelnému systému.

Smyslem roadshow bylo podrobit expertní návrh odborné diskusi a umožnit jeho dal-

ší zpřesnění na základě konkrétních podnětů z praxe. „*Cílem bylo ověřit navržené principy v dialogu s těmi, kdo se stavebním právem denně pracují, a zajistit, aby výsledná úprava vycházela z reálných zkušeností obcí, úředníků i odborné veřejnosti,*“ uvedla ministryně pro místní rozvoj Zuzana Mrázová.

Zásadním tématem diskusí byla role obcí a fungování stavebních úřadů. Navrhovaná novela posiluje pravomoci obcí při rozhodování o rozvoji jejich území, snižuje administrativní zátěž a přináší větší stabilitu a předvídatelnost pravidel. „*Obce dlouhodobě volaly po jasných*

kompetencích a stabilním rámcem. Nový stavební zákon na tyto požadavky reaguje a současně napravuje to, co se v praxi neosvědčilo,“ uvedla bývalá ministryně pro místní rozvoj a europoslankyně Klára Dostálová (ANO).

Positivní dopady novely se očekávají také na straně stavebníků. Zjednodušení a zpřehlednění procesů má vést ke zkrácení povolenacích řízení a vyšší právní jistotě, což je klíčové zejména pro běžné občany. „*Nová úprava vrací stavebnímu řízení logiku a srozumitelnost, kterou dnes obce i stavebníci postrádají,*“ doplnil poslanec Vojtěch Krňanský (Motoristé sobě).

„*Stabilní a srozumitelný stavební zákon je základním předpokladem pro fungování obcí, dostupnost bydlení i rozvoj celé ekonomiky. Oceňuji, že návrh novely vychází z praktických zkušeností a byl podroben otevřené odborné diskusi, která umožnila reagovat na konkrétní problémy z praxe a směřovat k dlouhodobě funkčnímu řešení,*“ uvedla poslankyně Marie Pošarová (SPD).

Závěry z odborné roadshow budou využity v další fázi legislativního procesu. Novela je postavena na jasných principech — jedno řízení, jeden úřad, jedno rozhodnutí, oddělení územního plánování od stavebního povolování, méně byrokracie a větší předvídatelnost. Cílem je přijmout dlouhodobě funkční stavební zákon, který bude fungovat v každodenní praxi.

Zdroj: www.mmr.cz

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.



Publikace Daně a nemovitosti 2026

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

Bližší informace jak obdržet tuto publikaci – viz zde.

Rezidenční nemovitosti z pohledu ČNB

Česká národní banka zveřejnila 15.12.2025 „Zprávu o finanční stabilitě – podzim 2025“. Přinášíme z této zprávy krátký úryvek týkající se trhu s nemovitostmi.

Dynamika cen obytných nemovitostí v ČR v prvním pololetí 2025 dále zrychlila

Meziroční růst cen obytných nemovitostí v první polovině roku 2025 dále zrychlil k hodnotám nad 10 % (Graf 1.9). Tento vývoj byl tažen především segmentem bytů, zatímco cenový růst u rodinných domů a stavebních pozemků byl i vzhledem k dřívější relativně silné dynamice umírněnější.

Za rychlým růstem cen stála silná dynamika nominálních příjmů i pokles hypotečních sazeb, jejichž vliv však postupně slábne. Vliv úvěrových podmínek odrážejících vývoj průměrných hodnot úvěrových ukazatelů byl zhruba neutrální. Podle aktuální projekce ČNB budou ceny obytných nemovitostí i v budoucích čtvrtletích vykazovat poměrně silnou, nicméně pozvolně slábnoucí dynamiku. Rizika aktuální projekce zůstávají vychýlená směrem k rychlejšímu růstu v důsledku nárůstu investičního optimismu i potenciálně vyšší než očekávané dynamiky příjmů domácností. K cenovému růstu by mohla přispívat i případná podpůrná bytová politika nové vlády, pokud bude stimulovat stranu poptávky. Cenový vývoj doprovázela rostoucí transakční aktivita odrážející zejména rostoucí počet dluhově financovaných nákupů. Celkový počet převodů bytových jednotek

se tak nacházel jen mírně pod svými maximy z období pandemie.

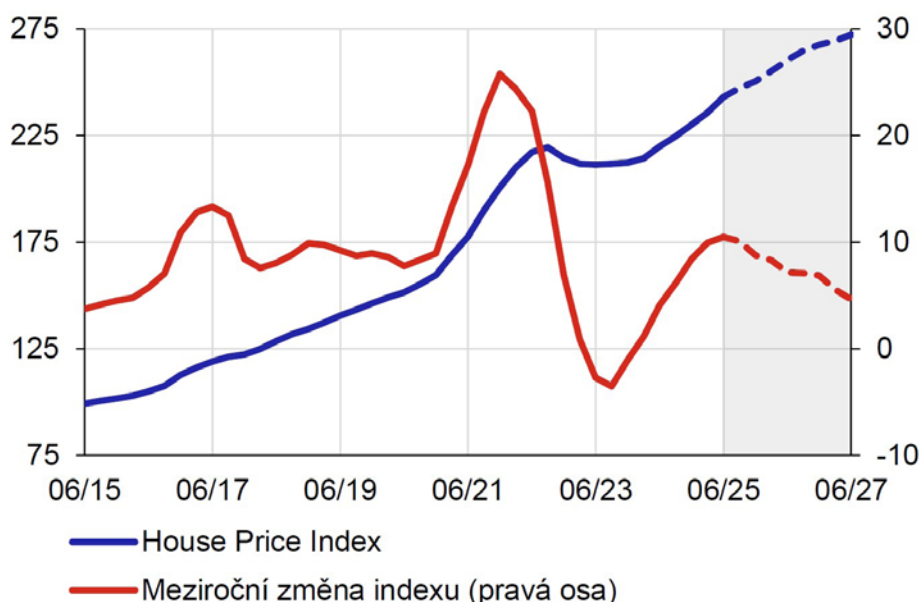
Přes postupný růst tržních transakcí zůstává jejich podíl na celkové velikosti

bytového fondu poměrně nízký. Převážná část bytového fondu zůstává v dlouhodobém držení domácností (včetně převodů na potomky) a netvoří efektivní nabídku. Roční míra obratovosti bytového fondu se pohybuje zhruba kolem 2 %, přičemž z regionálního pohledu mají silný vliv tržní transakce v Praze, Brně a jejich okolí. Dlouhodobý motiv držby bydlení potvrzuje rovněž velmi nízký výskyt vícečetných tržních převodů u bytových jednotek, což souvisí do jisté míry i s nízkou mobilitou obyvatelstva.

Zdroj: www.cnb.cz

Graf 1.9 Realizované ceny bytových nemovitostí v ČR

index: 2015 = 100; pravá osa: v %; zdroj: ČSÚ, ČNB



Zajímavé články

Výhled na rok 2026: Praha se zaceluje. Proluky jako odpověď na drahé bydlení ;
remspace.cz; 27. 11. 2026

Nájemní byty v závěru roku zlevnily;
novinky.cz; 31.1.2026

Investiční byt už není sázka na jistotu;
novinky.cz; 28.1.2026



Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
2/2026

Vydává

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

Redakční rada:

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

Ing. Petr Koranda

MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejné.

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

**NEVYBRALI JSTE SI Z NAŠÍ
NABÍDKY KURZŮ?
PŘIPRAVÍME VÁM FIREMNÍ KURZ DLE
VAŠEHO ZADÁNÍ.
KONTAKTUJTE NÁS NA
KURZY@ARKCR.CZ NEBO NA
TEL.: 272 76 29 53 NEBO 608 446 656**



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

Realitní zprostředkování = vázaná živnost

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

ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:

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

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

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

