

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?

Poslanecké sněmovně byl dne 12. 12. 2025 předložen návrh novely¹ stavebního zákona,² který má za cíl zrychlit stavební řízení a podpořit dostupnost bydlení.³ S návrhem již vyslovila souhlas vláda. Pokud bude návrh schválen, měla by novela podle současných předpokladů nabýt účinnosti dne 1. 7. 2026. V tomto článku upozorňujeme na nejvýznamnější změny, které návrh novely přináší.



Reorganizace státní stavební správy

Jednou z významných změn, s níž návrh počítá, je změna organizační soustavy státní stavební správy. Nově má dle návrhu vzniknout Úřad rozvoje území České republiky, který bude ústředním správním úřadem s působností ve věcech územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění (dále jen „Úřad“).⁴ Úřad má být zřízen spojením Stavebního úřadu Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy a Dopravního a energetického stavebního úřadu.⁵ Podle přechodných ustanovení návrhu novely má působnost těchto úřadů přejít na Úřad dnem nabytí účinnosti novely, přičemž služební poměry dosavadních pracovníků těchto úřadů přejdou do služební poměru k Úřadu.⁶

Pod Úřad bude podle návrhu spadat 14 úřadů rozvoje území kraje se sídlem v krajských městech a v hlavním městě Praze, jež budou mít územní pracoviště se sídlem v obcích s rozšířenou působností (úřady si však mohou zřídit územní pracoviště i v jiných obcích, je-li to potřeba).⁷ Dosavadní krajské a obecní stavební úřady zaniknou uplynutím šestiměsíční lhůty ode dne nabytí účinnosti novely (tj. předpoklad je zánik k 1. 2. 2027) a jejich působnost přejde dnem následujícím po uplynutí této lhůty na úřady rozvoje území kraje a jejich územní pracoviště. Ke stejnému datu přechodná ustanovení novely stanovují přechod pracovních poměrů úředníků obcí a krajů (vč. úředníků městských obvodů a městských částí územně členěných statutárních měst a hlavního města Prahy a městských částí hlavního města Prahy) dle principu převažující činnosti na služební poměr k ČR, resp. k Úřadu.⁸

Integrace dotčených orgánů do stavební správy, včetně zrušení Jednotného environmentálního stanoviska

Dle návrhu novely má rovněž dojít k integraci většiny dotčených orgánů do státní stavební správy podle principu „jeden úřad = jedno řízení = jedno razítko“. Dotčené orgány

tak již nebudou vydávat samostatná vyjádření nebo závazná stanoviska, ta budou nově zahrnuta již do rozhodnutí o povolení záměru, které vydává stavební úřad.⁹

S ohledem na specializaci a složitost některých otázek však budou i nadále některá vyjádření, stanoviska nebo rozhodnutí ponechána dotčeným orgánům. Mezi ně patří zejména závazné stanovisko EIA, které budou nadále vydávat krajské úřady nebo Ministerstvo životního prostředí.¹⁰ Rovněž zůstanou zachována závazná stanoviska dotčených orgánů státní památkové péče pro úpravy kulturní památky nebo národní kulturní památky (dotčenými orgány jsou v tomto případě obecní úřady obcí s rozšířenou působností a krajské úřady).¹¹ To samé platí pro zvláště chráněná území (vč. jejich ochranných pásem) a území soustavy Natura 2000, kde bude vydáváno společné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody (tj. Agentury ochrany přírody a krajiny, správy národního parku nebo krajského úřadu)¹² nahrazující všechny souhlasy, povolení nebo jiná rozhodnutí, závazná stanoviska anebo vyjádření podle ZOPK.¹³

Další novinkou je zrušení zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (JES),¹⁴ neboť:

■ většinu environmentálních úkonů již bude vydávat přímo stavební úřad v konečném rozhodnutí (pokud nepůjde o zvláště chráněná území/jejich ochranné pásmo, území soustavy Natura 2000 nebo vojenský újezd; na území vojenského újezdu budou tyto úkony nadále vydávat újezdní úřady¹⁵);

■ v případě, že o to požádá stavebník, integrovat všechna další závazná stanoviska, která jsou nyní předmětem JES, do závazného stanoviska EIA.¹⁶

Vymezení pojmu „stavba pro hromadné bydlení“ a veřejného zájmu

Návrh novely nově vymezuje pojem stavby pro hromadné bydlení jako stavbu nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m²,¹⁷ což

má dle důvodové zprávy odpovídat stavbě s přibližně 100 až 200 byty.¹⁸ Dále zařazuje stavbu pro hromadné bydlení mezi výčet vyhrazených staveb v příloze č. 3 Stavebního zákona, o nichž má rozhodovat v jediném stupni Úřad. Nově by tedy povolování všech velkých bytových komplexů probíhalo centrálně prostřednictvím jediného úřadu.

Současně má být již na zákonné úrovni výslovně zakotveno, že výstavba vyhrazených staveb a veřejné infrastruktury je ve veřejném zájmu.¹⁹ Pro právní praxi to znamená, že např. ve vyvlastňovacím řízení nebo v rámci řízení o povolení k zásahu do zvláště chráněných druhů by investoři nemuseli v každém jednotlivém případě samostatně prokazovat existenci veřejného zájmu na výstavbě těchto staveb, neboť by veřejný zájem vyplýval přímo ze zákona. Správní orgány by však i nadále tento veřejný zájem musely v každém jednotlivém případě poměřovat s konkurujícím zájmem.²⁰

Opatření ke zrychlení stavebního řízení

Navrhuje se vyloučení možnosti dotčeného orgánu prodloužit lhůtu pro vydání vyjádření či závazného stanoviska (jak nyní umožňuje § 178 odst. 2 stavebního zákona). Dotčené orgány by tak měly nově vydávat vyjádření či závazná stanoviska ve třicetidenní lhůtě bez možnosti prodloužení této lhůty o dalších 30 dnů. Pokud ve lhůtě 30 dnů nebude vyjádření či závazné stanovisko vydáno, bude platit fikce souhlasu.

Fikce souhlasu bude nově platit i pro odvolací řízení vůči závaznému stanovisku. Tj. pokud nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko nepotvrdí nebo nezmění do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny dle § 149 odst. 7 správního řádu, tak i zde bude platit fikce, že přezkoumávané závazné stanovisko nadřízený orgán potvrdil.²¹ Dosud platila

fikce souhlasu pouze pro vydání prvoinstančního závazného stanoviska.

Rovněž dojde k omezení přezkumu závazných stanovisek, a to jak vydaných ve lhůtě, tak i fiktivních z důvodu promeškání lhůty. Nadřízený dotčený orgán bude moci v přezkumném řízení zrušit nebo změnit vydané závazné stanovisko pouze do právní moci rozhodnutí stavebního úřadu;²² v současné době je přitom možné zahájit takové přezkumné řízení, až do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí a následně závazné stanovisko v přezkumném řízení zrušit nebo změnit do 9 měsíců od právní moci rozhodnutí.

Nadřízený dotčený orgán bude moci fiktivní souhlasné závazné stanovisko pouze změnit (nikoliv již zrušit, jak je tomu podle současné právní úpravy), a to rovněž výhradně do právní moci rozhodnutí stavebního úřadu.²³ Podle současné právní úpravy přitom může nadřízený dotčený orgán změnit či zrušit fiktivní souhlasné závazné stanovisko až do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu.

Nově tedy bude vyloučena možnost, že by po právní moci rozhodnutí stavebního úřadu mohla být v důsledku zrušení závazného stanoviska věc opět otevřena v rámci obnovy řízení.²⁴

Návrh novely dále zavádí ustanovení, podle kterého má stavební úřad posuzovat splnění podmínek pro povolení záměru ke dni podání žádosti. Uvedené má platit i v řízení odvolacím, přezkumném a soudním a v opakovaném řízení.²⁵ Jedná se o významnou změnu, jejímž záměrem je mimo jiné přispět k posílení právní jistoty stavebníků. Doposud totiž platí, že pro rozhodování stavebního úřadu je rozhodující skutkový a právní stav v době vydání rozhodnutí, nikoliv v době podání žádosti. Tj. pokud např. po podání žádosti dojde ke změně územního plánu či k vydání stavební uzávěry, je stavební úřad těmito novými opatřeními vázán. Nově by ale stavební úřad k těmto novým opatřením nepřihlídl.

Dle návrhu má být nově rovněž dána povinnost stavebního úřadu vrátit stavebníkovi zaplacený správní poplatek v případě, že stavební úřad nerozhodne o žádosti ve stanovené lhůtě pro vydání rozhodnutí.²⁶ Uvedené opatření má zvýšit motivaci stavebních úřadů rozhodovat bez zbytečných průtahů.

Opatření ke zrychlení soudního přezkumu

Další novinkou je zavedení jednotné jednoměsíční lhůty pro podání žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu.²⁷ Podle návrhu již nebude možné rozšířit žalobu na dosud

nenapadené výroky nebo ji rozšířit o další žalobní body do 2 měsíců od oznámení rozhodnutí, jak je tomu doposud. Za účelem zrychlení řízení tak bude potřeba uplatnit veškeré námitky v jednotné jednoměsíční lhůtě.²⁸

Podle návrhu bude nově možné navrhnout přiznání odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, výhradně společně s žalobou. Toto pravidlo má platit rovněž ve vztahu k návrhu na přiznání odkladného účinku v případě kasační stížnosti. K návrhu na přiznání odkladného účinku podanému později se nebude přihlížet.²⁹

Návrh novely zahrnuje rovněž opatření, na základě kterého soud nemůže změnit ani zrušit napadené rozhodnutí, pokud by zrušení představovalo pro jiné osoby nebo veřejný zájem nepoměrně větší újmu v porovnání s újmou vzniklou zamítnutím žaloby. A to přesto, že by byla žaloba důvodná.³⁰

Závěr

Cílem tohoto článku bylo upozornit na klíčové změny, které přináší návrh novely v oblasti stavebního práva. Ke změnám má dojít zejména v organizační struktuře státní stavební správy včetně některých dotčených orgánů. Návrh novely zavádí definici stavby pro hromadné bydlení a označení výstavby vymezených staveb za veřejný zájem. Velké množství změn cílí na zrychlení stavebního řízení i soudního přezkumu rozhodnutí stavebních úřadů. Nová opatření obsažená v návrhu zatím nejsou konečná a jejich podoba se může v průběhu legislativního procesu projednáváním v Poslanecké sněmovně a Senátu měnit. Příští měsíce ukážou, zda a v jaké podobě bude návrh schválen.

Článek byl původně uveřejněn na www.epravo.cz

Mgr. Vít Fišer,
advokátní koncipient

Mgr. Izabela Szücssová,
advokátní koncipientka

act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s.r.o.



- 1 Sněmovní tisk 67/0 dostupný >>> zde.
- 2 Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
- 3 Viz str. 149–160 sněmovního tisku.
- 4 Viz navrhované nové znění § 17 stavebního zákona (str. 6 a 7 sněmovního tisku).
- 5 Viz str. 184–186 sněmovního tisku.
- 6 Viz čl. 2 navrhované novely (str. 52–54 sněmovního tisku).
- 7 Viz navrhované nové znění § 17b stavebního zákona (str. 8 sněmovního tisku).
- 8 Viz čl. 2 navrhované novely (str. 52–54 sněmovního tisku).
- 9 Viz navrhované znění § 1a odst. 3 a 4 stavebního zákona (str. 2 sněmovního tisku), včetně důvodové zprávy (str. 148 až 151 a str. 160 až 162 sněmovního tisku).
- 10 Viz § 3 písm. f) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.
- 11 Viz § 14 odst. 1 § 26 odst. 3, § 28 odst. 2 písm. e) a § 29 odst. 2 písm. e) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 12 Viz § 77a odst. 3 a § 78 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“).
- 13 Viz str. 148–151 a str. 160–163 sněmovního tisku.
- 14 Viz čl. XXXVIII navrhované novely (str. 140 sněmovního tisku).
- 15 Viz např. § 78a odst. 1 ZOPK.
- 16 Viz navrhované znění § 1 odst. 5 zákona o posuzování vlivů (str. 118 sněmovního tisku), včetně důvodové zprávy (str. 160 a 290 sněmovního tisku).
- 17 Viz navrhované znění § 5 odst. 7 stavebního zákona (str. 5 sněmovního tisku).
- 18 Viz str. 151 sněmovního tisku.
- 19 Viz navrhované znění § 5 odst. 8 stavebního zákona (str. 5 sněmovního tisku).
- 20 Nález Ústavního soudu ze dne 30.8.2022, sp. zn. IV. ÚS 2763/21.
- 21 Viz navrhované znění § 178 odst. 2 a 3 stavebního zákona (str. 36 sněmovního tisku).
- 22 Viz navrhované znění § 179a stavebního zákona (str. 36 sněmovního tisku).
- 23 Viz navrhované znění § 179 stavebního zákona (str. 36 sněmovního tisku).
- 24 Viz str. 234 sněmovního tisku.
- 25 Viz navrhované znění § 193 odst. 7 stavebního zákona (str. 39 sněmovního tisku).
- 26 Viz navrhované znění § 196 odst. 5 stavebního zákona (str. 40 sněmovního tisku).
- 27 Viz navrhované znění § 306 stavebního zákona (str. 47 sněmovního tisku).
- 28 Viz str. 252 sněmovního tisku.
- 29 Viz navrhované znění § 308 odst. 1 stavebního zákona (str. 47 sněmovního tisku).
- 30 Viz navrhované znění § 309 odst. 7 stavebního zákona (str. 48 sněmovního tisku).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů,
judikatura, právo | www.epravo.cz

REALINVEST FESTIVAL 2026: Případové studie, konkrétní čísla a investiční know-how z první ruky

Jak vyhodnotit investiční nabídku. Jak provést due diligence projektu. Jak se liší výnosy v Praze a regionech. Jak funguje crowdfunding v praxi. Jak strukturovat portfolio. To jsou témata, se kterými se realitní profesionálové setkávají čím dál častěji – ať už ve vlastní praxi, nebo v dotazech svých klientů. A přesně na ně se zaměřuje REALINVEST FESTIVAL 2026.

Asociace realitních kanceláří je partnerem festivalu a zástupci ARK ČR se ho osobně zúčastní. **Konference se koná 26. března 2026 v ČSOB Kampusu v Praze pod záštitou ČSOB. Nejde o prodejní akci, ale o vzdělávací platformu,** kde se na jednom místě potkají investoři, konkrétní příležitosti a odborné know-how potřebné k jejich vyhodnocení.

Festival pokrývá celé spektrum investičních cest – od přímých nákupů a privátních investic přes nemovitostní fondy a crowdfunding až po klubové investování a syndikace.

Co se bude řešit:

Hlavní stage přinese panelové diskuze

o tom, kde a jak dnes v Česku investovat, jak se liší strategie v Praze a regionech, jak fungují nemovitostní fondy a na co si dát pozor při jejich výběru – mimo jiné s účastí letošních laureátů ocenění ThePrime Real Estate Awards, fondů Conseq a ZDR Investments. Samostatný panel bude věnován investicím do zahraničních nemovitostí – příležitosti, rizika a praktické zkušenosti českých investorů a fondů s expanzí za hranice. Další blok se zaměří na financování – od bankovního úvěru přes crowdfunding po syndikace a klubové investice.

Focus stage a workshopové místnosti nabídnou konkrétní případové studie z praxe –

jak vyhodnotit investiční nabídku, jak provést due diligence projektu, jak strukturovat portfolio nemovitostí, jak funguje crowdfundingová investice v praxi nebo jak efektivně spravovat rostoucí portfolio. Účastníci uvidí reálné projekty, reálná čísla a rozhodovací procesy skutečných investorů.

Na festivalu vystoupí více než 40 odborníků z praxe – zástupci ČSOB, Asociace nájemního bydlení, předních nemovitostních fondů, developerů, crowdfundingových platform, správců nemovitostí, právních a daňových kanceláří i proptech firem. Kompletní program a seznam řečníků najdete na webu festivalu.

Bonus: Účastníci festivalu se mohou přihlásit na komentovanou prohlídku ČSOB Kampusu – oceňovaného komplexu od architektů Josefa Pleskota a bratrů Chalupových, jednoho z nejmodernějších firemních areálů v Evropě. Budova s certifikací LEED Platinum, největší soustavou geotermálních vrtů v Česku a střešními zahradami s běžeckou dráhou je běžně veřejnosti nepřístupná. Počet míst je omezený.

Pro členy ARK ČR je připravena sleva 20 % na vstupné – stačí při registraci zadat kód ARK20.

Více informací a vstupenky:
Realinvest festival 2026 | Real Estate Academy

REALINVEST

Festival 2026

REAL ESTATE
Academy



Pokuty za porušování AML zákona, nový přístup do evidence skutečných majitelů

Realitní zprostředkovatelé jakožto tzv. povinné osoby, na které dopadá zákon o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu („**AML zákon**“), musí dodržovat celou řadu zákonných povinností. Mezi nejdůležitější patří zejména **identifikace klienta a kontrola klienta**. Identifikace se provádí mimo jiné tehdy, pokud hodnota obchodu přesáhne **1.000 EUR**, zatímco kontrola klienta je vyžadována zejména při obchodech dosahujících hodnoty **15.000 EUR** a více.

V několika posledních rozhodnutích se Finanční analytický úřad („**FAÚ**“) opět zaměřil na realitní kanceláře. **Tři realitní kanceláře dostaly pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení povinnosti oznámit FAÚ kontaktní osoby k zajišťování průběžného styku.**

Další realitní kancelář se dle FAÚ dopustila závažnějších porušení AML zákona spočívajících zejména v tom, že opakovaně **(i) neidentifikovala a neověřovala totožnost svých klientů, (ii) neposuzovala, zda nejde o politicky exponované osoby nebo o osoby, na které byly uvaleny mezinárodní sankce, (iii) nekontrolovala zdroje finančních prostředků a účely**

obchodů, ani (iv) nezjistila skutečné majitele svých klientů - právnických osob. Za tato porušení AML zákona udělil FAÚ realitní kanceláři pokutu ve výši 2.400.000 Kč.

Doplňujeme, že i když je nyní evidence skutečných majitelů („**ESM**“) obecně veřejně nepřístupná, velká část povinných osob má **možnost zřídit si přístup do ESM** prostřednictvím nového formuláře na webu ESM. Žadosti mají být vyřizovány automaticky na základě údajů evidovaných v živnostenském rejstříku nebo typu datové schránky žadatele. Např. konkrétní vázané živnosti jsou přiřazeny ke kategoriím povinných osob podle AML zákona. Má-li tedy



firma vázanou živnost „realitní zprostředkovatel“, má být automaticky identifikována jako povinná osoba dle AML zákona a přístup do ESM by jí měl být udělen.

Pro ARK ČR připravil

JUDr. Daniel Fridrich

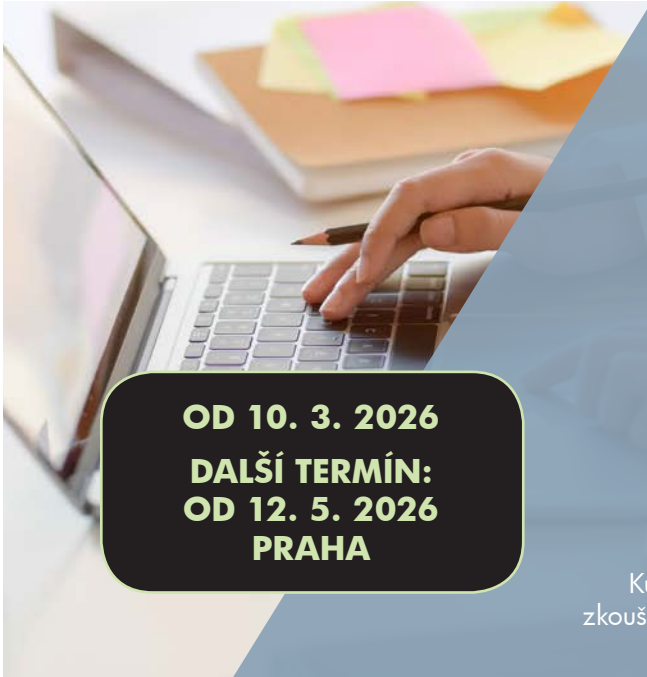
Advokát

NIRRIIS s.r.o., advokátní kancelář



NIRRIIS

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
DALŠÍ TERMÍN:
OD 12. 5. 2026
PRAHA

Daňová poradna

DOTAZ: Prodávající vlastní 30% podíl na bytě více než 10 let, zbylých 70% dostal před třemi roky darem od své matky, se kterou v bytě 10 let před její smrtí bydlel. Po smrti matky (loni) se z bytu odstěhoval, v mezidobí ho zrekonstruoval a nyní ho prodává. Může se v tomto případě uplatnit dvouletý test bydliště a tím příjem z prodeje bytu osvobodit od daně z příjmů fyzických osob? Po dobu rekonstrukce byly výdaje spojené s bytem (energie) v minimální výši.

ODPOVĚĎ: Nemohu předjímat jednání správce daně, ale myslím si, že v tomto případě podmínka bydlení dva roky bezprostředně před prodejem nemusí nutně znamenat, že se do bytu denně vrací. Zvlášť když tam probíhala rekonstrukce. Rekonstrukce například probíhala proto, aby byl byt dobře prodejný. Snažil bych se proto obhájit dvouletou lhůtu bydlení. Podstatné je, že byt nebyl v době po smrti matky pronajímán. Zde jde tedy o slovo „bezprostředně“. Měla by to být doba nutná k uskutečnění prodeje (vystěhování, opravy, rekonstrukce).

Rekonstrukce by se dala vysvětlit i tak, že vlastník se snažil byt upravit pro své další, již samostatné, bydlení. A následně si to rozmyslel a bytovou jednotku prodává.

DOTAZ: Loni klient jako jediný vlastník prodal rodinný dům s pozemkem. Pozemek vlastnil cca 14 let. Rodinný dům je starý cca 2 roky. V kupní smlouvě byla celková cena rozdělena na cenu za pozemek, na kterém rodinný dům stojí, a rodinný dům samotný a na garáž na stejném pozemku. Ozvala se paní z FÚ s tím, že prodej musí být uveden v daňovém přiznání, protože příjem z prodeje rodinného domu a garáže není osvobozený. A dále, že osvobozený příjem z prodeje pozemku, který činil více než 5 mil. Kč, musí být oznámen správci daně, jinak bude vyměřena vysoká pokuta. Je postup paní z FÚ správný? Mám vážné pochyby.

ODPOVĚĎ: Bohužel musím konstatovat, že pracovnice správce daně je zcela mimo zákon o daních z příjmů. A zřejmě nepochopila, co

je nemovitá věc ve smyslu NOZ. Klient totiž prodal jednu nemovitou věc – pozemek. Jeho součástí, nikoliv samostatnou nemovitou věcí, jsou rodinný dům a garáž. Proto se pětiletý test vztahuje na pozemek. A ten byl nabyt před více než 5 roky. Rozdělení ceny ve smlouvě není zakázáno, ale pro naše účely je to nepodstatné. Jedná se tedy o celý příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob. Tento příjem se neuvádí v daňovém přiznání.

K oznamování osvobozených příjmů v hodnotě nad 5 mil. Kč doplňuji, že v souladu s dříve zveřejněnou informací GŘ a následně potvrzenou pokynem GŘ-D-56, se příjmy z převodu nemovitých věcí, evidovaných v katastru nemovitostí, správci daně neoznamují. Žádná pokuta nehrozí.

DOTAZ: Můžete prosím rozvést daňové dopady zápůjčky mezi s.r.o. a společníkem této s.r.o., fyzickou osobou?

ODPOVĚĎ: Když půjčí společník své s.r.o. s úroky, musí být, jedná-li se o společníka s min. 50 % podílem nebo o společníka, který je zároveň jednatelem s.r.o., sjednány úroky ve výši obvyklé na trhu v době a místě uzavření smlouvy o úvěru (vždy úročený) nebo poskytnutí finančních prostředků na základě smlouvy o zápůjčce (je-li úročená). U s.r.o. vzniká náklad v časovém rozlišení, daňově uznatelný podle ZDP § 24/2/zi. Úroky zaúčtované se posoudí jako daňový náklad, je-li věžitelem účetní jednotka (společník vede podvojný účetnictví), resp. ve výši zaplacené, není-li společník účetní jednotkou. U společníka v době přijetí úroků jde o příjem z kapitálového majetku.

Když půjčí s.r.o. tomuto společníkovi s úroky (úvěr, zápůjčka), musí být také sjednány úroky ve výši obvyklé na trhu v době a místě uzavření smlouvy o úvěru nebo poskytnutí finančních prostředků na základě smlouvy o zápůjčce. U s.r.o. vzniká zdanitelný výnos. U společníka, který je podnikatelem nebo pronajímatelem, by mohlo jít o daňový výdaj.

V případě bezúročné zápůjčky vzniká obecně tomu, kdo nemusí platit úroky, majetkový prospěch, z daňového pohledu bezúplatný příjem, který může být za stanovených podmínek osvobozen od daně z příjmů (zde při částce do 100 tis. Kč za zdaňovací období). Podle metodiky Finanční správy (publikované závěry

z tzv. Koordinačního výboru) v případě, že půjčí společník své s.r.o., nevzniká vůbec bezúplatný příjem. Důvodem je mj. to, že za svoji zápůjčku společník očekává v budoucnu prospěch v podobě například podílů na zisku.

Půjčí-li s.r.o. bezúročně svému společníkovi, vzniká u společníka majetkový prospěch, bezúplatný příjem. Ten se ocení obvyklou výší úroků a spočítá se případně u zápůjčky na více let max. pěti násobek roční výše úroků. Ty zdání společník jako bezúplatný příjem v roce přijetí zápůjčky.

Připomínám ještě, že i při poskytnutí zápůjčky nebo při jejím splacení v hotovosti se uplatní zákon o omezení plateb v hotovosti, tedy 270 tis. Kč za den.

DOTAZ: Nebytovou jednotku vlastní fyzická osoba. 50 % podíl nabyta před 15 lety koupí, druhou polovinu před 4 roky darem od sourozence. Je správný postup, když polovinu příjmů osvobodí a polovinu přízná ke zdanění? Ke zdaňované polovině kupní ceny by uplatnila jako daňový výdaj hodnotu darovaného podílu, 50 % provize realitní kanceláře a 50 % z odměny advokáta?

ODPOVĚĎ: Navržený postup je v zásadě správný. Navíc by se dala uplatnit i polovina výdajů za opravy a technické zhodnocení nebytové jednotky.

Ing. Petr Kout
daňový poradce



Odborná literatura

Publikace Daně a nemovitosti 2026

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

Blíží informace jak obdržet tuto publikaci – viz zde.



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.



Profesní vzdělávání

STAVEBNÍ MINIMUM PRO REALITNÍ MAKLEŘE

**11. 3. 2026
PRAHA**

Seminář vede:
Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

**19. 3. 2026
PRAHA**

Seminář vede:
JUDr. Michaela Balousová, advokátka

MARKETING V REALITNÍ ČINNOSTI

**1. 4. 2026
PRAHA**

Seminář vede:
Ing. Vladimír Vaněk

Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti

V praxi se občas setkáváme s případy, kdy je jedna ze smluvních stran uvedena v omyl ohledně toho, co vlastně podepisuje. Typickým příkladem může být situace, kdy prodávající – například starší či méně zkušená osoba – podepíše kupní smlouvu na nemovitost, která ve svém předmětu obsahuje více nemovitostí (či jiné nemovitosti) než bylo v rámci předšmluvního jednání mezi stranami dohodnuto. Je-li tento rozpor odhalen bezprostředně po uzavření smlouvy, má prodávající možnost se zápisu vlastnických práv dle takové smlouvy do katastru nemovitostí bránit formou vydání předběžného opatření, jehož cílem bylo zabránit nakládání s nemovitostmi, o které se vede spor, dokud soud nerozhodne o věci samé. Výše nastíněnou situaci si vysvětlíme na zjednodušeném hypotetickém případě.

Prodávající byl osloven osobou, která se zabývá výkupem pozemků, s nabídkou odkupu jeho zemědělských pozemků. V rámci telefonického jednání stran došlo k dohodě, že předmětem prodeje budou zemědělské pozemky prodávajícího s tím, že kupující zařídí administrativní zpracování smluvní dokumentace a tuto předloží prodávajícímu na podpisovém jednání stran. Kupující následně předložil prodávajícímu k podpisu smluvní dokumentaci, kterou prodávající podepsal, aniž by měl možnost se s ní v klidu a předem seznámit.

Až následně prodávající zjistil, že smlouva neobsahuje jen dohodnuté zemědělské pozemky, ale i další nemovitost – stavbu. Tuto nemovitost přitom prodávající nikdy neměl v úmyslu prodat a hodnota stavby několika násobně převyšovala sjednanou kupní cenu za zemědělské pozemky. Kupující na upozornění na tuto nesrovnalost ze strany prodávajícího nijak nereagoval a stal se nekontaktním. Následné kroky kupujícího – zejména rychlé zahájení řízení o vkladu vlastnického práva a následný převod nemovitostí na další subjekt – tak vyvolávaly důvodnou obavu, že vlastnictví bude nenávratně ztraceno dříve, než soud stihne věc přezkoumat.

Podle občanského zákoníku je právní jednání neplatné, pokud chybí vážná vůle jednatelů nebo pokud byl někdo uveden v omyl ohledně rozhodující skutečnosti (§ 551 a § 583 občanského zákoníku). Pokud kupující věděl, že prodávající nechce převést určitou nemovitost, nelze takové jednání považovat za platné – skutečná vůle má přednost před doslovným zněním smlouvy.

Soudní praxe také zdůrazňuje, že k neplatnosti může dojít i tehdy, pokud je projevená vůle výsledkem nátlaku či zneužití nerovného postavení. Zákon chrání zejména spotřebitele, kteří vůči podnikateli vystupují jako slabší strana – včetně seniorů či osob s omezenými možnostmi orientace v právní dokumentaci.

Kromě omylu může být taková smlouva napadnutelná i pro tzv. neúměrné zkrácení (§ 1793 občanského zákoníku) – tedy situaci, kdy je plnění jedné strany v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá. V popisovaném

případě by se tak mohlo stát, pokud by do prodeje byla skutečně zahrnuta i stavba s výrazně vyšší hodnotou, aniž by tomu odpovídala kupní cena, která byla původně sjednána pro zemědělské pozemky významně nižší hodnoty.

Protože kupující okamžitě po uzavření dané kupní smlouvy zahájil kroky k následnému převodu nemovitostí na třetí osobu, bylo nezbytné obrátit se na soud s návrhem na vydání předběžného opatření.

Institut předběžného opatření umožňuje zatímne upravit poměry mezi účastníky sporu tak, aby nebylo zmařeno budoucí soudní rozhodnutí, nebo je-li dána obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen. Jinými slovy – soud může dočasně zakázat nakládání s nemovitostmi, dokud se nevyjasní, komu skutečně patří.

Takové opatření je možné vydat i bez vyjádření druhé strany, pokud hrozí neodvratná újma. U výše popsaného případu je pak klíčové včasné podání takového návrhu, a to s ohledem na skutečnost, že katastrální úřady vklad práv do katastru nemovitostí mohou povolit již po 20 dnech od podání návrhu.

Dopady vydání předběžného opatření vůči návrhům na vklad pak vyplývají z ustanovení § 76f občanského soudního řádu, podle kterého platí, že: „bylo-li účastníku předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitou věcí, pozbývá návrh na vklad práva týkající se této věci, o němž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, své právní účinky“. Jinými slovy – jestliže soud uloží zákaz nakládání s nemovitostmi, všechny návrhy na vklad, o kterých nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, k této věci ztrácejí účinnost, a katastrální úřad je musí zamítnout. Tento právní následek tak dopadá i na vkladová řízení zahájená ještě předtím, než usnesení o předběžném opatření nabylo vykonatelnosti.

Z toho vyplývá, že účinky předběžného opatření působí zpětně vůči právním jednáním i vkladovým návrhům, které směřují ke změně vlastnického práva. V praxi tak není rozhodné, zda návrh na vklad byl podán dříve, než bylo opatření vydáno – pokud katastr do doby vykonatelnosti opatření o návrhu pravomocně

nerozhodl, ztrácí návrh své právní účinky ex lege. Tento výklad potvrzuje i komentářová literatura (Levý, in Svoboda a kol., Občanský soudní řád, C. H. Beck, 2024), podle níž zákaz nakládání s nemovitostí zahrnuje jakýkoli dvoustranný či jednostranný právní úkon, jímž by mohl být změněn dosavadní právní stav věci – navrhovatel tedy v návrhu na vydání předběžného opatření nemusí výslovně vyjmenovávat všechny typy zakázaných jednání.



Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi (např. sp. zn. 21 Cdo 1708/2011) doplnil, že pokud výrok usnesení o předběžném opatření nevymezuje uložené povinnosti zcela přesně, je nutné přihlídnout k obsahu návrhu, z něhož musí být zřejmý účel opatření – tedy například zachování stávajícího právního stavu, zabránění převodu či zcizení věci. Tento závěr je plně použitelný i na situace, kdy je účelem opatření zabránit nabytí nemovitostí kupujícím, který je získal na základě smlouvy uzavřené v omylu a který se nemovitosti chystá dále převádět na další subjekt.

Důležitým dopadem vydání takového předběžného opatření je tedy blokáce vkladových řízení. Tím je zajištěno, že vlastnické právo zůstane zapsáno u dosavadního vlastníka až do meritorního rozhodnutí soudu o (ne)platnosti kupní smlouvy či její části. To však za předpokladu, že kupující ve stanovené lhůtě podá také návrh ve věci samé – tedy určovací žalobu.

Na výše popsanou problematiku předběžného opatření tak navazuje také úvaha o naléhavém právním zájmu ve smyslu § 80 občanského soudního řádu, tedy o tom, kdy se může osoba domáhat určení svého vlastnického práva. Nejvyšší soud opakovaně judikoval (např. sp. zn. 22 Cdo 695/2021, 22 Cdo 1875/2002, 28 Cdo 316/2019), že určovací žaloba má preventivní charakter – slouží k předejití sporům a k ochraně právního postavení žalobce ještě předtím, než dojde k faktickému zásahu do jeho práva. O naléhavý právní zájem jde tedy i tehdy, kdy žalobce zůstává v katastru veden jako vlastník, ale jeho právo je kvalifikovaně zpochybňováno jiným subjektem.

Tento přístup je plně v souladu s vyvratitelnou domněnkou správnosti zápisu podle § 980 odst. 2 občanského zákoníku, která stanoví, že zápis ve veřejném seznamu odpovídá skutečnému právnímu stavu – avšak jen do té doby, dokud není prokázán opak. Zápis v katastru tedy nevytváří nezpochybnitelný právní stav, a osoba, jejíž právo je ohroženo, se může domáhat soudní ochrany i preventivně, aniž by musela čekat, až k neoprávněnému převodu

skutečně dojde.

Takový výklad brání absurdnímu závěru, že by se vlastník musel nejprve nechat o majetek „připravit“, aby se teprve následně mohl domáhat jeho navrácení. Naopak – institut předběžného opatření ve spojení s určovací žalobou umožňuje zachovat stávající právní stav a předejít nevratným zásahům do vlastnického práva, což je v souladu s principem prevence a proporcionality zásahu do práv účastníků řízení.

Závěrem lze k výše nastíněnému případu shrnout několik důležitých bodů, které by si měl uvědomit každý, kdo uzavírá smlouvu o převodu nemovitostí:

- Nikdy nepodepisujte dokumenty bez možnosti jejich pečlivého prostudování.

- I zdánlivě drobná změna v textu může mít zásadní důsledky, proveďte si proto všechny ve smlouvě uvedené parcely, ideálně v kombinaci s využitím volně přístupných katastrálních map

- Nechte si smlouvu zkontrolovat odborníkem – advokát může odhalit ustanovení, která by později mohla být zneužita.

- V případě uzavření smlouvy obsahující výše popsané nesrovnalosti je třeba jednat rychle, aby byla možná účinná obrana proti zásahu do práv.

Předběžné opatření v těchto situacích může být účinným nástrojem, jak zabránit nevratným změnám v katastru nemovitostí a ochránit tak práva osob, které se mohly stát obětí nátlaku nebo omylu. Na tento způsob ochrany však není radno spoléhat, a proto lze rozhodně jako preventivní ochranu doporučit obezřetnost při

uzavírání smluv – zejména pokud druhou stranou je podnikatel z oblasti obchodu s nemovitostmi – a konzultaci zamýšlené nemovitostní transakce s advokátem.

Mgr. Milan Hrkálík,
advokát

Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

Valíček & Valíčková, advokátní kancelář



Valíček & Valíčková
advokátní kancelář, s.r.o.

Novela zákona o ochraně hospodářské soutěže

Poslanecká sněmovna právě projednává návrh novely zákona o ochraně hospodářské soutěže. Pokud novela projde, čeká na manažer(ky) a majitele/majitelky společností další potenciální odpovědnost, pokud jde o dodržování právních předpisů v oblasti hospodářské soutěže.

Novelou se navrhuje zavést přestupky fyzických osob za uzavírání či organizování kartelových dohod s horní hranicí pokuty 10 000 000 Kč a s možností zákazu činnosti až pět let.

Dosud nesly odpovědnost za protisoutěžní jednání v zásadě pouze společnosti jako právnické osoby. Ty platily milionové pokuty, zatímco fyzické osoby, které kartelové dohody de facto uzavíraly, zůstávaly nepotrestány. K jejich potrestání dle § 248 trestního zákoníku za spáchání trestného činu porušení předpisů o pravidlech hospodářské soutěže docházelo zcela výjimečně.

Pokud novela projde, bude fyzická osoba

(např. manažer) i osobně odpovídat za jednání, které činila jménem společnosti. Zákaz činnosti pak může i na několik let znemožnit výkon manažerské funkce.

Novela počítá s tím, že fyzické osoby budou moci využít takzvaný leniency program – tedy oznámit kartel dříve, než ho odhalí Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, a vyhnout se tak sankci.

Budeme vývoj novely sledovat a průběžně vás informovat. Již nyní však doporučujeme:

- posílit compliance školení pro management
- nastavit funkční komunikační kanály pro interní hlášení případných problémů



- připravit postupy pro případné vyšetřování ze strany Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.

JUDr. Lukáš Žáček
Partner, advokát



NIRRI S

Profesní vzdělávání

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.

VADY NEMOVITOSTÍ

V kurzu se dozvíte, jak vady nemovitostí správně identifikovat, jak je právně ošetřit a co dělat, když už nastane problém. Vše s důrazem na praktické zkušenosti a srozumitelný výklad.

**26. 5. 2026
ONLINE**

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



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?

**24. 3. 2026
ONLINE**

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



MODERNÍ MAKLÉŘ: JAK VYUŽÍT AI V PRAXI

Tento kurz je určen i pro úplné začátečníky a pro ty, kteří k AI zatím přistupují spíš s rezervou. Vše vysvětlíme lidsky, krok za krokem a s mnoha příklady z praxe a dostatkem prostoru na dotazy. Cílem není nahradit vaši zkušenost, ale ukázat, jak ji může moderní nástroj jednoduše podpořit.

**28. 4. 2026
PRAHA**

Seminář vede: **Ing. Viktor Janouch, Ph.D.**, je zkušený lektor, konzultant a odborník na umělou inteligenci, digitální marketing a jejich praktické využití ve vzdělávání i podnikání.



Zajímavé články

Evidovat se nově musejí i SVJ.; novinky.cz; 28.2.2026

ČKAIT varuje před 13. novelou NSZ: běžné stavebníky nečeká zlepšení, pro autorizované osoby se podmínky ještě zhorší a veřejnost čeká rozčarování; 9.2.2026; remspace.cz

Ve Španělsku se prodávají byty s neplatiči, s téměř poloviční slevou; 25. 2. 2026; newstream.cz

Praha se může vydat vídeňskou cestou dostupného bydlení. Co by se muselo změnit?; Pražský deník; 24.2.2026



Profesní vzdělávání

AML S LIDSKOU TVÁŘÍ

Na semináři se dozvíte, jak si s AML poradit s nadhledem, přístupně a efektivně.

Seminář vede:

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

**19. 5. 2026
ONLINE**



Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
3/2026

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!

