

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Beachvolejbalový turnaj ARK ČR

INFORMACE PRO ÚČASTNÍKY TURNAJE

Soutěží se ve dvojicích
pouze v kategorii MIX.

Termín: 21. srpna 2026

Cena: 500,- Kč za hrající osobu
Diváci zdarma

Místo konání:

Sportovní areál BEACHSERVICE

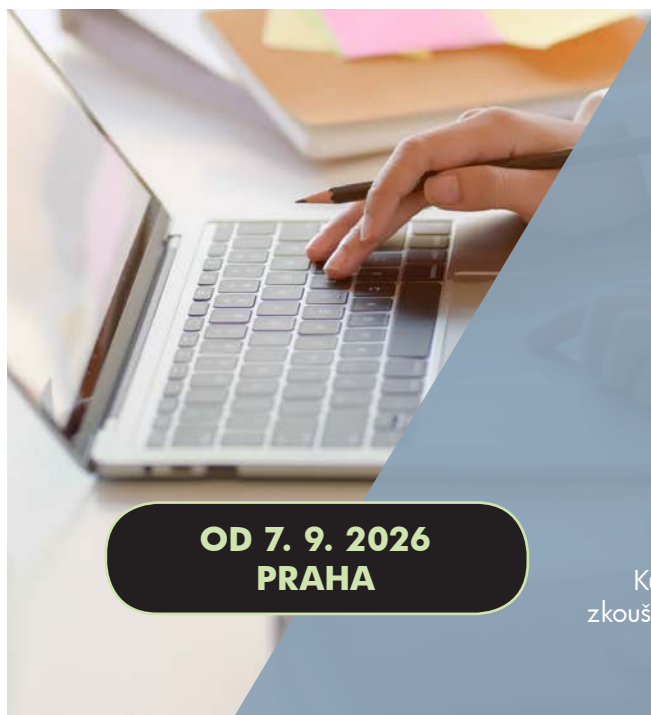
Nedvězí,

K Radhošti 121, 103 00 Nedvězí

Přijďte si zaspotovat a fandit!
Podrobnější informace a přihláška
budou brzy na webu ARK ČR.



Profesní vzdělávání



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 7. 9. 2026
PRAHA**

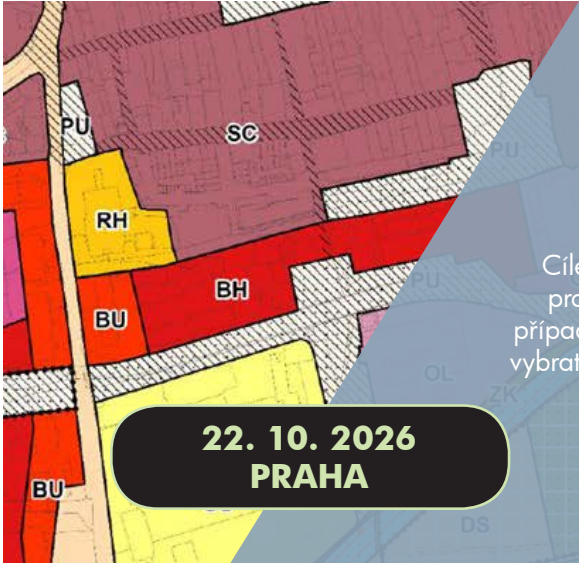
Valná hromada ARK ČR

Každý člen Asociace realitních kanceláří České republiky má právo (nikoli povinnost), se zúčastnit jednání nejvyššího orgánu asociace – Valné hromady. Ta se koná - v souladu se stanovami ARK ČR - jednou ročně. V letošním roce to bylo dne 17. června v prostorách hotelu Iris (hotel je součástí fotbalového stadionu Slavie) v pražských Vršovicích.

Po projednání a schválení obligatorních bodů (Výroční zpráva, hospodaření, rozpočet) následoval předem avizovaný doprovodný program. Tématem bylo „AI, právo a etika“ s přednášející AI specialistkou Mgr. et Mgr. Petrou Kovandovou.



Profesní vzdělávání



ZÁKLADNÍ ORIENTACE V ÚZEMNÍCH PLÁNECH

Cílem semináře je seznámit účastníky s tím, jak pracovat s územními plány, a to na konkrétním případě. V případě zájmu účastníků, mohou sami vybrat konkrétní územní plán, kterým bude možné se v rámci semináře zabývat.

Seminář vede:
Ing. Renáta Pintová Králová



**22. 10. 2026
PRAHA**

Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob

Zákon č. 253/2008 Sb. existuje více než sedmnáct let. A přesto mnoho povinných osob v České republice stále plní své AML povinnosti stejně jako v roce 2008 — papírovými formuláři, excelovskými tabulkami a ručně prováděnými kontrolami v online databázích. Proč tomu tak je a jak se to mění?

Proč papírové procesy přestávají fungovat

Tradiční přístup k AML compliance vypadá v praxi takto: realitní makléř si stáhne formulář z internetu, klient ho vyplní, makléř pořídí kopii občanky, ručně vyhledá jméno klienta v sankčním seznamu EU a poznačí výsledek do tabulky. Záznamy uloží do složky nebo šanonu.

Tento přístup má čtyři zásadní problémy.

Za prvé, je nespolehlivý. Ruční vyhledávání v sankčních seznamech je chybové — seznamy se aktualizují denně, člověk přepíše jméno, přehlédne shodu. Konsolidovaný sankční seznam EU po rozšíření v souvislosti s Ruskem, Běloruskem a Íránem obsahuje tisíce subjektů. Provéřit klienta správně ručně trvá minuty a výsledek závisí na pozornosti konkrétního člověka v konkrétní chvíli.

Za druhé, neobsahuje auditní stopu. FAÚ při kontrole nepotřebuje jen vidět výsledek — potřebuje vidět kdy, kým a jak bylo prověření provedeno. Papírový záznam „prověřeno — bez nálezu“ bez časového razítka, bez označení databáze a bez jména osoby, která kontrolu provedla, je z pohledu FAÚ téměř bezcenný.

Za třetí, nesleduje změny v čase. Zákon ukládá průběžné sledování obchodního vztahu (§ 9 odst. 1) — tedy povinnost re-verifikovat klienty při změně okolností. Papírový systém tuto povinnost prakticky neumožňuje plnit systematicky.

Za čtvrté, není škálovatelný. Advokát s deseti klienty to papírově zvládne. Účetní kancelář se stem klientů nebo realitní kancelář s aktivním portfoliem nikoliv — bez systémové podpory se compliance zákonitě rozpadá.

Co přinesla regulatorní evoluce

Tlak na digitalizaci AML procesů nepřichází jen z praxe — přichází přímo z regulace.

Nařízení EU AMLR 2024/1624, které bude plně účinné od 10. července 2027, zavádí jednotná pravidla pro celou EU a explicitně počítá s technologickými nástroji jako standardem plnění povinností. Nová autorita AMLA se sídlem ve Frankfurtu převezme přímý dohled nad vybranými subjekty.

Na národní úrovni FAÚ v metodických po-

kynech stále více odkazuje na potřebu prokazatelného, dohledatelného a auditovatelného plnění povinností. Nestačí říct „prověřujeme klienty“ — musí být doložitelné jak, kdy a s jakým výsledkem. Metodický pokyn č. 9 ke kontrole klienta (září 2025) a metodický pokyn č. 11 k hodnocení rizik a systému vnitřních zásad (září 2025) tento požadavek dále konkretizují.

Zároveň roste komplexita samotných povinností. Zesílená identifikace a kontrola klienta dle § 9a vyžaduje posouzení více faktorů najednou — typ klienta, geografická rizika, typ obchodu, status politicky exponované osoby. Správné rizikové hodnocení podle zákonné metodologie a metodiky FAÚ a EBA Guidelines je bez systémové podpory obtížně proveditelné.

Jak digitální platforma mění proces

Moderní AML platforma nahrazuje papírové procesy systémovým workflow, které je navrženo přímo podle zákonných požadavků.

Identifikace klienta probíhá strukturovaně — systém vede uživatele krok za krokem, zaznamenává všechny zákonné náležitosti (§ 8), neumožní přeskočit povinné pole a zaznamená způsob identifikace — osobní nebo na dálku dle § 8 odst. 2 a § 8a — s časovým razítkem a jménem zpracovatele.

Prověření sankčních seznamů a posouzení statusu politicky exponované osoby probíhá automaticky — systém prověří klienta vůči aktuálním sankčním seznamům EU a OSN a vyhodnotí PEP status dle definice § 4 odst. 5 zákona č. 253/2008 Sb. a metodického pokynu FAÚ č. 7/2024 v reálném čase. Výsledek je zaznamenán se zdrojem, datem a časem prověření.

Rizikové hodnocení je automatizované — systém přiřadí klientovi rizikové skóre na základě zákonných a regulatorních kritérií dle metodiky FAÚ a EBA Guidelines (typ klienta, produkt, geografie, distribuční kanál) a doporučí odpovídající úroveň kontroly: standardní kontrola klienta, zjednodušená identifikace a kontrola klienta (§ 13 odst. 1) nebo zesílená identifikace a kontrola klienta (§ 9a). Pověřená osoba rozhodnutí potvrdí nebo přepíše — a toto rozhodnutí je součástí auditní stopy.



Archivace probíhá automaticky — každý případ je uložen se všemi záznamy, dokumenty a časovými razítky po zákonem stanovenou dobu. Při kontrole FAÚ stačí případ otevřít a předložit.

Systém vnitřních zásad jako živý dokument

Jednou z největších změn, které digitalizace přináší, je přístup k systému vnitřních zásad (§ 21). Zákon výslovně ukládá SVZ průběžně aktualizovat — v praxi však tento požadavek bývá plněn nesystematicky, bez jasné vazby na změny legislativy nebo obchodního modelu.

Digitální platforma přistupuje k SVZ jinak: hodnocení rizik podnikatelské činnosti (§ 21a) je v systému živé — odráží aktuální portfolio klientů, aktuální zákonné požadavky a aktuální rizikový kontext. Metodický pokyn FAÚ č. 11 ke vztahu hodnocení rizik a SVZ (září 2025) tento přístup dále podporuje. Změna v legislativě nebo obchodním modelu se promítne do systému bez nutnosti přepisovat dokument od začátku.

Stejně tak školení zaměstnanců (§ 23) — digitální platforma umožňuje provést školení přímo v systému, automaticky archivovat záznamy o účasti a výsledcích testů po zákonem stanovenou dobu (§ 23 odst. 4) a upozornit na blížící se termín opakování.

Multi-tenant architektura jako odpověď na realitu trhu

Specifickým problémem českého trhu je skutečnost, že velká část povinných osob jsou buď jednočlenné subjekty (samostatní advokáti, daňoví poradci, realitní makléři), nebo malé firmy bez compliance oddělení.

Zároveň existují subjekty — účetní kanceláře, advokátní kanceláře, daňoví poradci — které v praxi zajišťují AML compliance pro více povinných osob najednou. Jedna osoba nebo kancelář tak spravuje AML agendu pro desítky klientů — každého s vlastním systémem vnitřních zásad, vlastním portfoliem případů a vlastními zákonnými povinnostmi.

Moderní AML platforma musí tuto realitu reflektovat. Multi-tenant architektura umožňuje jednomu uživateli spravovat AML agendu pro více organizací pod jedním přihlášením —

každá organizace má oddělená data, vlastní systém vnitřních zásad a vlastní portfolio případů, ale uživatel přepíná mezi nimi bez nutnosti samostatných účtů.

Nákladová efektivita jako argument

Argument pro digitalizaci AML není jen regulatorní — je ekonomický.

Tradiční přístup zahrnuje: čas zaměstnanců na ruční prověřování, riziko chyb a s nimi spojených pokut, náklady na externího poradce při přípravě SVZ, opakované náklady při každé legislativní změně. Pro malou firmu s dvaceti klienty ročně mohou tyto náklady snadno přesáhnout náklady na digitální platformu.

Digitální platforma účtuje za skutečně zpracované případy — ne za čas, který v systému strávíte, nebo za funkce, které nevyužijete.

Model bez měsíčního předplatného a bez expirace kreditů odpovídá realitě povinných osob: AML povinnosti nevznikají rovnoměrně každý měsíc, ale nepravidelně podle příchodu nových klientů.

Kde jsme dnes a kam směřujeme

Digitalizace AML procesů v nefinančním sektoru je v České republice teprve na začátku. Velké finanční instituce mají systémové řešení desítky let — ale pro realitního makléře, účetního nebo advokáta dostupné a cenově přístupné řešení prakticky neexistovalo.

Nařízení AMLR 2024 a blížící se spuštění AMLA tento stav změní systémově — požadavky na prokazatelnost, auditovatelnost a datovou integritu AML procesů se stanou standardem i pro nefinanční sektor.

Povinné osoby, které digitalizují své AML procesy dnes, nejsou jen o krok napřed před regulací — jsou lépe chráněny před pokutami, mají nižší provozní náklady a jsou schopny prokázat plnění povinností okamžitě při kontrole. To je argument, který přesahuje compliance a vstupuje do řízení rizik celého podnikání.

Petr Václavek,
zakladatel

Článek byl původně uveřejněn
na www.epravo.cz



Profesní vzdělávání



REALITNÍ MAKLEŘ 2.0

Tento kurz je určen pro středně pokročilé až pokročilé. Znamená to, že účastníci již pracují s AI nebo se zúčastnili předchozího kurzu (Moderní makléř: Jak využít AI v praxi). Výhodou pro účastníky je, pokud mají placenou verzi ChatGPT/Gemini.

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.



**21. 9. 2026
PRAHA**



NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA 2026 – ONLINE

Další změny ve stavebním zákoně přinášejí řadu novinek. Orientujte se v nich díky tomuto online kurzu, který vám srozumitelně vysvětlí klíčové změny – od nové struktury stavební správy přes povolování záměrů až po praktické dopady na realitní trh. Buďte v obraze a připraveni na všechny změny!

Seminář vede:
Ing. Renáta Pintová Králová



**26. 8. 2026
ONLINE**

Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit

Právní due diligence nemovitostí představuje jeden z klíčových kroků realitních transakcí, ať už se jedná o asset deal, nebo převod podílů ve společnosti vlastníci nemovitý majetek. Přestože základní kontrola listu vlastnictví je dnes snadno dostupná, skutečná právní rizika se často skrývají „pod povrchem“ – v historických souvislostech, starších nabývacích titulech nebo v kontextu okolního území. Následující text shrnuje hlavní oblasti, na které by se právní prověrka měla v praxi soustředit.



Restituční souvislosti a historická rizika

Jedním z prvních kroků právní prověrky by měla být kontrola, zda k nabývaným pozemkům nebyly v minulosti uplatněny restituční nároky. Typicky se provádí dotazem podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, na Státní pozemkový úřad.

Restituční řízení jsou často evidována podle historických údajů pozemkového katastru, nikoliv podle dnešních parcelních čísel. Praktická práce s archivními mapami Českého úřadu zeměměřického a katastrálního je proto nezbytná. Pokud byl restituční nárok v minulosti uplatněn, je nutné posoudit, zda převody nemovitostí neproběhly v rozporu s tzv. blokačními ustanoveními restitučních předpisů, která v 90. letech bránila převodům majetku určeného k restituci. Taková vada může mít zásadní dopad na platnost nabývacích titulů.

Spory týkající se nemovitostí

Neméně důležitá je kontrola soudních a správních řízení vedených ve vztahu k prověřovaným nemovitostem. Vedle civilních sporů (zejména vlastnických) je třeba zohlednit i správní soudnictví, typicky žaloby proti rozhodnutím vydaným podle stavebního zákona. Tyto informace lze opět zjišťovat prostřednictvím dotazů podle informačního zákona adresovaných soudům.

Nabývací tituly a jejich obsah

Zásadní část due diligence tvoří analýza nabývacích titulů. V českém právním prostředí je nutné pamatovat na to, že zásada superficies solo cedit platí až od roku 2014. U starších převodů proto bylo běžné, že pozemky a stavby měly odlišný právní režim a samostatné vlastníky. Zvláštní pozornost si zaslouží také stavby, které nepodléhaly zápisu do katastru nemovitostí, avšak mohly být samostatnou věcí v právním smyslu (např. parkoviště či chodníky).

Při obsahové kontrole nabývacích titu-

lů se v praxi opakují zejména tyto okruhy rizik: porušení § 196a obchodního zákoníku, nedodržení pravidel pro nakládání s majetkem obcí a krajů (§§ 39, 41 a 85 zákona o obcích), chybějící souhlasy orgánů veřejné moci či soudu (např. u jednání opatrovníků), porušení podmínek prodeje z insolvenčního řízení (§ 289 insolvenčního zákona) nebo nedostatky při převodech státního majetku podle zákona o majetku České republiky.

Specifická pozornost by měla být věnována i historickým změnám parcel (dělení a scelování), kdy není na první pohled zřejmé, zda starší nabývací tituly odpovídají dnešnímu stavu v katastru.

Nemovitost v kontextu okolního území

Prověrka nemovitosti se neomezuje pouze na její hranice. Klíčové je ověřit přístup k veřejným komunikacím, existenci a rozsah věcných břemen, napojení na inženýrské sítě a případná ochranná pásma. Ta mohou vyplývat z celé řady předpisů – od energetického a vodního práva, přes ochranu přírody a krajiny (§ 44 a násl. zákona č. 114/1992 Sb.), až po památkovou ochranu.

Významným zdrojem informací jsou mapové podklady katastru nemovitostí, registr půdy LPIS nebo územní plány obcí. Z územně plánovací dokumentace lze často dovodit nejen limity využití pozemků, ale i budoucí rozvojové záměry či vymezení ploch určených k vyvlastnění.

Stavebněprávní aspekty a katastr

Stavebněprávní část due diligence obvykle úzce souvisí s technickou prověrkou, nicméně právní pohled je nezastupitelný. Je třeba ověřit existenci stavebních povolení, kolaudačních souhlasů a dodržení jejich podmínek, jakož i to, zda stavby nejsou užívány v rozporu s povoleným účelem.

Zároveň je nutné porovnat skutečný

stav se zápisy v katastru nemovitostí. Nesoulad v obvodech budov nebo absence zápisu stavby může signalizovat nepovolené úpravy či historické chyby, které mohou komplikovat budoucí dispozice s nemovitostí.

Nájemní vztahy a další rizika

Součástí prověrky by měla být i analýza nájemních smluv. V praxi se opakují problémy spojené s neurčitým vymezením předmětu nájmu, nevyváženými výpovědními podmínkami, neplatnými smluvními pokutami nebo absencí zajištění závazků nájemce. Specifickou oblastí je technické zhodnocení provedené nájemcem, které může mít významné daňové i majetkové dopady.

Konečně nelze opomenout ani další „netypická“ rizika – ekologické zátěže, staré známky v katastru, veřejně přístupné účelové komunikace či faktické zásahy staveb na cizí pozemky.

Závěr

Právní due diligence nemovitostí není mechanickým checklistem, ale analytickým procesem, který vyžaduje kombinaci právních znalostí, orientace v historických souvislostech a schopnosti číst mezi řádky dostupných podkladů. Kvalitně provedená prověrka sice nezaručí absolutní jistotu, může však zásadně snížit transakční rizika a poskytnout investorovi informovaný základ pro rozhodování.

Mgr. Milan Hrkálík,
advokát



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

Práva vlastníků mají přednost. Soud smetl zákaz pronájmů ve stanovách SVJ

Platí to i pro pronajímání bytů v osobním vlastnictví. A stanovy SVJ to musí respektovat. Pokud se přesto do stanov dostane klauzule, v níž bude potřeba souhlasu SVJ s pronajímáním bytů v osobním vlastnictví, nebude tento bod stanov právně závazný. Zákon totiž hovoří jinak.

V minulých letech se k tomu jasně vyjádřil i Nejvyšší soud, když v právním sporu uvedl, že společenství vlastníků se při úpravě svých stanov, resp. jejich zpracování či změně, může pohybovat pouze v rámci kompetencí vyplývajících z jeho působnosti. Rozhodne-li tedy shromáždění prostřednictvím stanov o omezení vlastnického práva vlastníků jednotek ohledně užívání bytu, jde o rozhodnutí, které nemá právní platnost – dle soudu se tedy na něj nehlíží, jako kdyby přijato vůbec nebylo (usnesení z 15. března 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022).

Tentokrát se soud zabýval tím, že některá SVJ se snaží omezit krátkodobé pronájmy bytů prostřednictvím různých internetových ubytovacích platforem, jako je Airbnb a podobné.

Toto krátkodobé ubytování totiž přináší mnoha bytovým domům a vlastníkům či dlouhodobým nájemníkům někdy mnoho problémů. Jde o to, že krátkodobí nájemníci, což jsou ve valné většině turisté, nerespektují domovní řád. Často se z takových bytů line dlouho do noci hluk, běžně bývají odpadky v prostorách bytového domu, a neřídka při upomenutí se sousedé dočkají arogance, a někdy i vyhrožo-

vání. Je tedy pochopitelné, že o takové nájemníky sousedé nestojí. Problém je právě v tom, že vlastníci pronajímáných bytů bydlí jinde a jejich byty někdy i spravuje smluvní firma a oni si problémů nemusí být vědomi, nebo je nezajímají.

A to je právě ten problém. Je jedno, zda se jedná o krátkodobý či dlouhodobý pronájem, odpovědnost vůči SVJ má vždy pronajímatel a ten má zajistit, že se jeho nájemníci budou chovat v souladu s domovním řádem. Pokud se to tak neděje, není divu, že SVJ se snaží nějakým způsobem se vůči podobným praktikám vymezit. Bohužel, není to ale možné prostřednictvím stanov SVJ.

Rozsah a výkon práv vlastníka je zákonem vymezen tak, že podle § 1175 odst. 1 občanského zákoníku vlastník může svoji jednotku svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat, přičemž je při tom omezen pouze stejnými právy jiných vlastníků jednotek.

Soud potvrdil, že i krátkodobý pronájem je legitimním výkonem vlastnického práva, a o způsobu využití bytu tak nemůže rozho-

dovat většina vlastníků. Takové oprávnění si nemůže osvojit ani přijetím regulace ve stanovách. I když je to někdy pro bytový dům značně zatěžující, je nutné tedy respektovat, že právo byt pronajmout je právo vlastníka na jeho využití a do takového práva nemůže SVJ zasahovat.

Pokud jsou nájemníci v bytě hluchí, neukáznění a narušují soužití v domě, sousedé mají několik možností, jak situaci řešit. Nejprve je vhodné pokusit se o osobní domluvu – upozornit nájemníky nebo vlastníka bytu na nevhodné chování a požádat je o respektování domovního řádu. Pokud domluva nepomůže, mohou sousedé kontaktovat výbor SVJ, který může vlastníkově bytu zaslat upozornění nebo požadovat nápravu.

V krajním případě lze přivolat i městskou policii při opakovaném a závažném porušování pořádku, například při nočním rušení klidu. SVJ může také požadovat, aby vlastník zajistil dodržování pravidel, protože odpovědnost za chování nájemníků nese vždy pronajímatel. Pokud by i přes opakované stížnosti nedošlo k nápravě, je možné celou věc řešit soudně, například v případě dlouhodobého a závažného narušování práv ostatních obyvatel domu.

V posledních několika letech se zabývají úpravami práv a povinností krátkodobých ubytovatelů vedení měst, obcí i legislativci. Z dosavadních výstupů vyplývá, že další z možností, pokud vlastník v bytovém domě ubytovává turisty a sám tam nebydlí, je upozornit na jeho činnost živnostenský úřad a stavební úřad, které mohou zahájit šetření, zda je byt právně uzpůsobený k poskytování ubytovacích služeb a zda má k této činnosti vlastník bytu příslušné živnostenské oprávnění.

Jindra Svitáková
Zdroj: realitycechy.cz



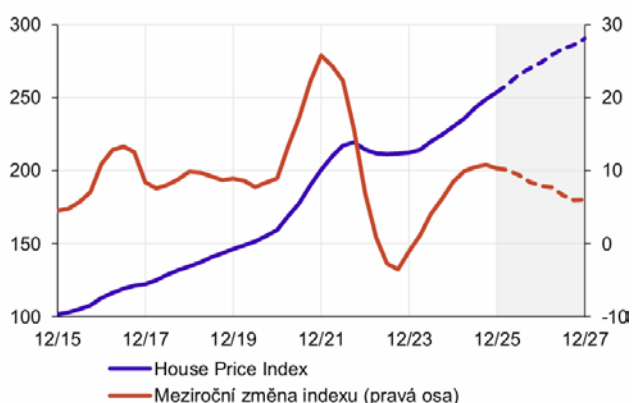
Rezidenční nemovitosti z pohledu ČNB

Česká národní banka zveřejnila 22. 6. 2026 „zprávu o finanční stabilitě – jaro 2026“. Přinášíme z této zprávy krátký úryvek týkající se trhu s rezidenčními nemovitostmi.

Dynamika cen bytových nemovitostí v ČR na konci roku 2025 po více než dvou letech zpomalila

Meziroční růst cen obytných nemovitostí se ve druhé polovině roku 2025 držel nad 10 % (Graf 1.10), v závěru roku pak dynamika

Graf 1.10
Realizované ceny bytových nemovitostí v ČR
index: 2015 = 100; pravá osa: v %; zdroj: ČSÚ, ČNB



po více než dvou letech mírně zpomalila. Zvolnění odráželo především vývoj v segmentu bytů, zejména nových. Údaje o nabídkových cenách za první čtvrtletí 2026 zpomalování meziroční dynamiky potvrdily, přičemž některé indexy cen bytů ukazovaly zvolnění již dříve než na konci roku 2025. Meziroční cenový růst však nadále zůstal zesílený, za čímž stála robustní dynamika nominálních příjmů domácností i pokračující meziroční pokles hypotečních sazeb, jehož vliv však postupně slábl. Vliv úvěrových podmínek odrážejících vývoj průměrných hodnot úvěrových ukazatelů byl zhruba neutrální.

Podle aktuální projekce ČNB bude růst cen obytných nemovitostí pozvolna slábnout, k dlouhodobým průměrům se však navrátí až ve druhé polovině roku 2027. Rizikem tlačícím na rychlejší růst cen může být vyšší než očekávaná dynamika příjmů či bytová politika stimulující stranu poptávky. V případě dlouhodobějšího charakteru iránského konfliktu do-

provázeného nárůstem inflačních očekávání by pak mohla ke zrychlení cenového růstu přispět i rostoucí aktivita spojená se snahou části domácností ochránit své prostředky před inflací.

Vzlínání cen bytů může být v budoucnu posilováno i rostoucí aktivitou institucionálních investorů a pozvolně rostoucím počtem developerských projektů stavěných za účelem tzv. built-to-rent, tedy k jejich dlouhodobému pronajímání. To se může projevit v dalším omezení nabídky pro vlastnické bydlení. V Praze se institucionální nájemní bydlení pozvolna stává standardní součástí trhu s obytnými nemovitostmi, kde slouží k dlouhodobému řešení bytových potřeb. To dokládá i velmi nízká neobsazenost tohoto druhu bytových domů (v Praze kolem 2 %). Do budoucna lze v důsledku zhoršené cenové dostupnosti vlastnického

bydlení a přetrvávajícího rozdílu mezi vyššími náklady na vlastnické bydlení oproti nájůmům očekávat další růst segmentu nájemního bydlení. Tento trend probíhá už několik let, kdy ČR patří mezi země EU s nejrychleji rostoucím podílem nájemního bydlení

Cenový vývoj doprovázela v druhé půlce roku 2025 i v prvních měsících roku 2026 nadále vysoká transakční aktivita. Celkový počet převodů bytových jednotek se však pravděpodobně již nachází kolem svého cyklického vrcholu. V prvním čtvrtletí roku 2026 se ve vyšším počtu transakcí částečně projevil efekt předzásobení před za-

vedením přísnějších pravidel pro poskytování investičních hypotečních úvěrů. V budoucích měsících však lze očekávat v souladu s cenovým vývojem pozvolné ochlazení transakční aktivity.

Cenová dostupnost vlastnického bydlení zůstává nadále omezená a regionálně heterogenní

Cenová dostupnost vlastnického bydlení zůstala na konci roku 2025 pro většinu domácností zhoršená (Graf 1.14).

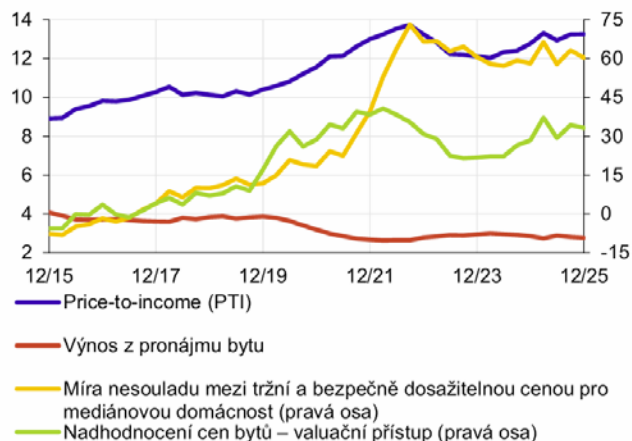
Domácnost s mediánovými příjmy dosáhne bezpečně na dluhové financování nákupu bytu jen zhruba ve 3 až 4 krajích. Vedle poptávkových faktorů k tomu přispívá nízká nabídka bytů v ČR, ať již kvůli dlouhodobě slabé nové výstavbě, tak i kvůli relativně nízké obratovosti existujícího bytového fondu, kdy jeho převážná část netvoří efektivní nabídku.

Rizikovým scénářem nadále zůstává potenciální snaha domácností financovat v těchto podmínkách bydlení prostřednictvím úvěrů, které by vedly k předlužení a nesly zvýšené riziko nesplacení. Přestože míra nesouladu mezi tržními cenami a bezpečně dosažitelnou cenou se pro mediánovou domácnost při dluhovém financování pohybovala ve čtvrtém čtvrtletí 2025 kolem 60 % (Graf 1.14), chování domácností nově sjednávajících hypoteční úvěr prozatím nesignalizuje naplňování tohoto scénáře. Nadále však zůstává klíčové monitorovat vývoj především v metropolitních oblastech Prahy a Brna, kde mohou domácnosti s mediánovými příjmy potenciálně podstupovat při vstupu na hypoteční trh vysoká rizika.

Zdroj: www.cnb.cz

Graf 1.14 Vybrané ukazatele cenové dostupnosti a nadhodnocení cen bytů

PTI v letech; výnosy v %; pravá osa: v %; zdroj: ČSÚ, ČNB, IRI, Flatzone



Lze společné prostory v SVJ pronajmout spoluvlastníkovi? Pozor na častou chybu.

V rámci společenství vlastníků jednotek (SVJ) se běžně řeší situace, kdy některý ze spoluvlastníků využívá půdu nebo jiné nebytové prostory „jen pro sebe“. Typickým řešením bývá uzavření nájemní smlouvy s SVJ. Nejvyšší soud ale nyní rozhodl, že takový postup může být nesprávný.

Ve sporu šlo o situaci, kdy SVJ umožnilo některým vlastníkům užívat společné prostory za úplatu na základě nájemních smluv. Nejvyšší soud ale uvedl, že tento postup je nemožný, a to z poměrně jednoduchého, ale v praxi často přehlíženého důvodu. Vlastník jednotky je současně i spoluvlastníkem společných částí domu a tyto může užívat z titulu vlastnického práva. Zjednodušeně, nelze pronajmout něco sám sobě jako spoluvlastníkovi.

Jak tedy správně postupovat?

Je zapotřebí rozlišit dvě situace. Zda jde o trvalou změnu užívání (např. přidělení sklepa konkrétnímu bytu) nebo o užívání na určitou dobu (např. užívání nebytových prostor). V prvním případě je nutné změnit prohlášení

spoluvlastníků, zatímco v druhém případě musí být uzavřena dohoda spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, nikoliv nájemní smlouva. Tato dohoda stanoví, kdo, co, jak dlouho a za jakou náhradu může užívat. Nesprávný postup by mohl vést k neplatnosti nájemní smlouvy a případným komplikacím při vymáhání plateb za užívání prostor. SVJ i nadále může uzavírat nájemní smlouvy s osobami, které nejsou členy SVJ, a tedy nejsou ani spoluvlastníky pronajímaných prostorů.

Doporučuje se při řešení využít společných prostor si prvně ujasnit několik věcí:

- zda bude prostory využívat spoluvlastník,
- zda jde o trvalé nebo dočasné užívání,
- jaký je rozsah užívání a jaká bude náhrada.

Vyřešení těchto otázek Vám velmi pomůže



s určením správného nástroje, který pro úpravu vztahů ohledně užívání společných prostor využít.

Mgr. Tomáš Třešňák
NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář



N I R R I S



AML S LIDSKOU TVÁŘÍ

Workshop o tom, jak se z AML nezbláznit. Realitní makléři jsou povinnými osobami dle AML zákona a vztahuje se na ně celá řada zákonných povinností. To ale ještě neznamená, že je plnění těchto povinností nutně strašákem.

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.

22. 9. 2026
ONLINE



Stavební povolení a změna územního plánu

Ústavní soud řešil spor, ve kterém měl vlastník pozemků vydané společné povolení ke stavbě rodinného domu. Povolení nenabýlo právní moci kvůli odvolání. V průběhu odvolacího řízení obec přijala nový územní plán. Ten pozemky přeřadil z funkce „bydlení“ na „veřejné prostranství se zelení“. Stavební povolení bylo následně v odvolacím řízení zrušeno a žádost o jeho vydání zamítnuta s odkazem na nesoulad s novým územním plánem.

Stavebník se proti územnímu plánu bránil. Argumentoval, že jednal v dobré víře a investoval do přípravy stavby nemalé prostředky. Stavebník měl také souhlasná závazná stanoviska včetně těch od obce. Ta tak na jedné straně udělovala souhlasy nezbytné pro povolení záměru, na straně druhé souběžně připravovala územní plán, který stavebníkům záměr fakticky znemožnil.

Správní soudy stavebníkovi nevyhověly. Ústavní soud však zaujal odlišný postoj a zdůraznil, že:

- Nepravomocné stavební povolení nemá sice stejnou váhu jako povolení pravomocné, nicméně může zakládat tzv. legitimní očekávání.

ní stavebníka, které si zasluhuje právní ochranu.

- Změna územního plánu představuje zásah do vlastnického práva, který musí být důkladně a přesvědčivě odůvodněn. Nestačí, aby obec odkazovala na veřejný zájem. Musí poměřovat dopady změn územního plánu na konkrétní vlastníky a jejich investice.

- Je nutné zohlednit všechny kroky veřejné moci, které stavebníka vedly k důvěře, že stavbu bude možné realizovat.

Jaké má zmiňovaný nálezk Ústavního soudu praktické dopady?

- Zvyšuje nároky na odůvodnění změn územních plánů ze strany obcí.
- Posiluje ochranu stavebníků, kteří jed-



nají v dobré víře, mají vydané nepravomocné povolení a veřejná správa je svým postupem utvrzovala v realizovatelnosti jejich záměru.

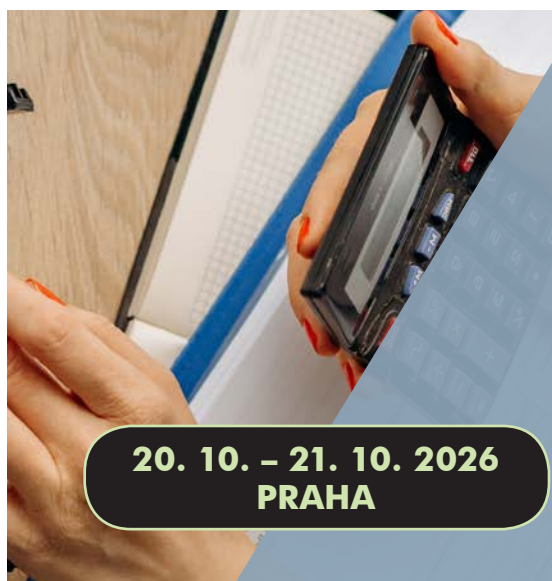
JUDr. Daniel Fridrich
Advokát

NIRRIIS s.r.o., advokátní kancelář



NIRRIIS

Profesní vzdělávání



VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Získejte praktické znalosti i cenné zkušenosti od odborníků s dlouholetou praxí. Program kurzu je sestaven tak, aby vám poskytl nejen teoretické základy, ale především praktické tipy využitelné v každodenní praxi.

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

**20. 10. – 21. 10. 2026
PRAHA**



Zajímavé články

Pražské kanceláře se vrací do hry, sektor má být v roce 2026 hnací silou trhu;
remspace; 8. 6. 2026

„Drahé byty, nízké mzdy, zabetonovaný trh práce,“ popisuje český realitní trh
Michal Skořepa; remspace; 29.6.2026

Skončí vytápění zemním plynem? Plánovanou novinku vysvětluje expert z ministerstva;
ceskajustice.cz; 2.7.2026



Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
7/2026

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. Neprodejně.

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!

