



REALITNÍ FLASH

říjen 2025

Kdy (a jak) se mohou sousedi zbavit problémového vlastníka bytu?

Možnost **nuceného prodeje bytu problémového vlastníka** představuje v praxi krajní řešení, ke kterému se přistupuje teprve tehdy, když všechna jiná opatření selžou. Nejde o nástroj běžného řešení sousedských konfliktů, ale o **závažný zásah do vlastnického práva**, který může být uplatněn jen ve zcela výjimečných situacích - pokud chování vlastníka **podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv ostatních obyvatel domu**.

K návrhu na prodej jednotky je oprávněna pouze **osoba odpovědná za správu domu**, tedy **společenství vlastníků jednotek (SVJ)** nebo správce domu. Jednotlivý vlastník bytu takovou žalobu sám podat nemůže. Aby soud mohl návrh přijmout, musí s podáním **souhlasit většina všech vlastníků jednotek** - hlas samotného dotčeného vlastníka se přitom nezapočítává.

Cílem této úpravy je zabránit zneužívání ze strany vlastníků s vyššími podíly na společných částech domu a zajistit, aby rozhodnutí o tak závažném kroku skutečně vyjadřovalo **vůli většiny „hlav“ v domě**. Spoluvlastníci jedné jednotky se proto považují za jednoho vlastníka s jedním hlasem.

Před samotným podáním žaloby musí vždy předcházet **písemná výstraha**, v níž je problémovému vlastníkovi popsáno, jaké povinnosti porušuje, a zároveň mu musí být poskytnuta **lhůta k nápravě nejméně 30 dní**. Pokud v této době závadné chování neustane, může SVJ podat návrh na **nucený prodej jednotky prostřednictvím soudu**.

Prodej jednotky nepochybně představuje velký zásah státu do práva vlastnit majetek, proto musí být **až poslední možností**, jak ve zcela mimořádných případech ochránit výkon práv ostatních vlastníků, kdy k nápravě nepostačují jiné, méně závažné postupy a opatření (např. žaloba, na jejímž základě bude vlastníkovi jednotky zakázána určitá činnost). Proto také zákon stanoví, že prodej jednotky je možný jen v případě, že vlastník jednotky porušuje své povinnosti „způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek“.

Nežádoucí jednání vlastníka jednotky musí dosáhnout vysoké intenzity a mít významný dopad do výkonu práv ostatních vlastníků. Má-li být porušování povinností vlastníkem jednotky kvalifikované, nepostačí, pokud vlastník jednotky „pouze“ porušuje své povinnosti, aniž by tím v požadované intenzitě zasahoval do práv ostatních vlastníků jednotek. Naproti tomu **není nezbytné, aby se jeho jednání dotýkalo všech ostatních vlastníků**; není vyloučeno, že bude zasahovat do práva jen některých vlastníků jednotek v domě.

Porušování povinností hodnotí soud

V občanském zákoníku nejsou pojmy (na jejichž vymezení závisí možnost nařídit prodej jednotky podle ust. § 1184 ObčZ) porušování povinností, a to „způsobem podstatně



omezujícím“ či „znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek“ definovány, zákon ani výslovně nestanoví, z jakých hledisek má soud při posuzování této otázky vycházet.

Formulace, podle níž vlastník jednotky porušuje své povinnosti „způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek“, tak ponechává na soudu, aby posoudil, zda závadné jednání vlastníka jednotky lze podřadit pod takto označené jednání.

Soud může příkladmo zohlednit, zda a v jaké míře dochází k zasahování do (spolu)vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, do jejich užívacích práv, a to jak k bytům (nebytovým prostorům), tak i ke společným částem domu a pozemku, poškozování společných částí. Úloha soudu je velmi významná, když musí vyvážit ochranu vlastnického práva vlastníka a zájem ostatních vlastníků na nerušeném užívání jednotek.

Někdy může být situace jednoznačná, kdy problémový vlastník terorizuje ostatní, ale na druhou stranu se může stát neoblíbený vlastník terčem šikany ze strany vedení SVJ či jiných vlastníků (sousedů). Stačí třeba jen, aby se domáhal realizace svých práv třeba na kontrolu toho, jak vedení hospodaří, nebo aby se dostal do konfliktu se sousedy třeba kvůli kouření, dětem, zvířatům apod.

Co povede ke ztrátě bytu - příklady

Příkladem aktivního závadného jednání, pro které bude možno přistoupit k nucenému prodeji jednotky problémového vlastníka, bude např. **neoprávněné obsazení společných prostor**, a tedy vyloučení dalších vlastníků jednotek z jejich užívání.

Dále to mohou být tzv. **imise**. (Imisemi obecně je dle ust. § 1013 ObčZ pronikání odpadu, vody, kouře, prachu, plynu, pachu, světla, stínu, hluku, otřesů a jiných podobných účinků vnikajících na pozemek jiného vlastníka (souseda) v nepřiměřené a obtěžující míře.) V poměrech bytových domů to budou především imise hluku.

Dalším závadným aktivním jednáním bude **poškozování společných prostor domu**.

Pasivním nekonáním pak bude nespravování bytu nebo společných částí (uvnitř bytu), tak jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu (např. neprováděním základní údržby bytu, shromažďování odpadu v bytě a následné imise pachu a hmyzu apod.).

K čemu musí soud přihlédnout

Úsudek soudu, kterému zákon ponechává širokou možnost uvážení, musí být podložen důkladnými skutkovými zjištěními a přesvědčivě dokládat, že tato zjištění v konkrétním případě dovolují závěr, že dotčený vlastník jednotky své povinnosti vskutku porušuje tak významně, že podstatně omezuje či dokonce znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek v domě, a je proto na místě, aby soud výjimečně zasáhl do jeho vlastnického práva a nařídil prodej jeho jednotky.

Vždy je zapotřebí zvažovat konkrétní okolnosti dané věci, a to včetně poměrů vlastníka, jehož prodej jednotky má být nařízen, jeho (dlouhodobý) postoj k plnění povinností, délku a intenzitu porušování povinností, stejně jako skutečnosti na straně ostatních vlastníků jednotek či osoby odpovědné za správu domu, jestliže mohly mít vliv na závadné jednání dotčeného vlastníka.



Účelem prodeje jednotky je primárně ochrana vlastnického práva (a jeho výkonu) ostatních vlastníků jednotek, byť může mít také sankční povahu - postih vlastníka jednotky, který porušuje své povinnosti natolik závažným způsobem, že podstatně omezuje či znemožňuje výkon práv ostatním vlastníkům jednotek.

Proto jen skutečnost, že dotčený vlastník za jednání, kterým porušuje své povinnosti v intenzitě umožňující prodej jednotky, neodpovídá (není s to je posoudit a ovládnout), aplikaci § 1184 ObčZ nevylučuje.

Může tak být nařízen i prodej jednotky osoby nepřičetné, stížené duševní poruchou, vysvětluje Nejvyšší soud ČR v rozsudku (spis. zn. 26 Cdo 3431/2024 ze dne 17.6.2026).

Případ ze soudní praxe

Nejvyšší soud ČR posuzoval případ, kdy nižší soudy měly za prokázané, že vlastnice jednotky své povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky porušovala dlouhodobě (od r. 2015 do r. 2023 resp. 2024, kdy věc projednávaly soudy), a to zejména tím, že:

Vyhazovala různé předměty (objemné, těžké nebo zdravotně závadné) a **odpad** na společnou chodbu či na zatravněnou plochu za domem, v jejíž blízkosti se nachází dětské hřiště. **Obtěžovala ostatní vlastníky jednotek nadměrným hlukem.** Přitom někteří vlastníci se jí bojí. **Svého závadného chování nezanechala** problémová vlastnice ani po doručení výstrahy a pokračovala v něm nadále. Nelze přitom očekávat, že by v budoucnu své chování změnila, a stačilo by tudíž jiné (mírnější) opatření k zajištění nápravy. Na těchto úvahách přitom nemůže nic změnit ani zdravotní stav vlastnice jednotky, ani její sociální situace (ostatně prodejem jednotky získá určité finanční prostředky, jež jí pomohou při opatrování nového bydlení); tyto skutečnosti nemohou jít k tíži ostatních vlastníků jednotek, které svým jednáním **obtěžuje bezmála 10 let.**

Závěr nižšího soudu, že vlastnice jednotky svým jednáním podstatně omezovala výkon práv ostatních vlastníků jednotek v domě, tak nelze považovat za zjevně nepřiměřený, rozhodl Nejvyšší soud ČR ve výše uvedeném rozsudku. NS ČR proto uzavírá, že vlastnice svým jednáním **podstatně omezovala výkon práv** ostatních vlastníků jednotek v domě.

Dodejme, že výkonu soudního rozhodnutí nařizujícímu prodej jednotky (čili jeho exekuci) a realizaci nuceného prodeje bytu může problémový vlastník (aby se vyhnul třeba prodeji pod cenou) předejít samozřejmě tím, že zanechá včas závadného chování, ale též tím, že byt před rozhodnutím soudu nebo ještě před exekucí prodá sám, ve vlastní režii.

Shrnutí na závěr:

- Nucený prodej bytu může nařídit soud, pokud jeho vlastník porušuje povinnosti, které podstatně omezují práva ostatních vlastníků jednotek.
- Podání žaloby může iniciovat pouze osoba odpovědná za správu domu, a to se souhlasem většiny vlastníků.
- Před podáním žaloby musí být zaslána výstraha, a to s přiměřenou lhůtou pro nápravu (minimálně 30 dní).



- Prodej je krajním, poslední opatření, které je možné pouze v případech vážného porušování povinností vlastníka, jako jsou imise, poškozování společných prostor nebo zanedbávání údržby.
- Soud posuzuje intenzitu porušování a zohledňuje konkrétní okolnosti, přičemž rozhoduje, zda porušování skutečně znemožňuje nebo omezuje práva ostatních vlastníků.

Elektronické podpisy - právní síla ve světle judikatury

Digitalizace pronikla i do realitního světa. Klienti chtějí vše rychleji, bez papíru, ideálně z mobilu. Elektronické podpisy tak už dávno nejsou jen doménou IT firem - patří i do výbavy každého makléře. Přesto kolem nich panuje mnoho nejistoty. Jakou mají právní váhu? Kdy stačí prostý elektronický podpis a kdy je nutný kvalifikovaný? A co nově potvrdil soud o jejich platnosti?

Podle nařízení **eIDAS** je elektronický podpis „data v elektronické podobě připojená k jiným datům nebo s nimi logicky spojená, která podepisující osoba používá k podepsání“. Český právní řád rozlišuje tři hlavní úrovně elektronických podpisů - **kvalifikovaný, uznávaný a prostý**. Každý má jinou právní sílu i možnosti použití.

Kvalifikovaný elektronický podpis má stejnou právní váhu jako podpis vlastnoruční. Vzniká pomocí kvalifikovaného certifikátu vydaného uznaným poskytovatelem a je určen pro nejdůležitější dokumenty - například při jednání s úřady nebo tam, kde zákon výslovně vyžaduje písemnou formu.

Uznávaný elektronický podpis je právní mezistupeň - splňuje většinu požadavků, ale nemusí být vytvořen výhradně kvalifikovaným prostředkem. V praxi je vhodný pro uzavírání smluv mezi soukromými osobami, kde se nevyžaduje vyšší úroveň jistoty.

Prostý elektronický podpis je nejběžnější a nejméně formální. Patří sem podepsání dokumentu v aplikaci (např. Signi, DocuSign), vložení naskenovaného podpisu, elektronická tužka nebo potvrzení souhlasu kliknutím. Takový podpis je platný, pokud strany **prokáží vůli dokument podepsat a ztotožnit se s jeho obsahem**.

Klíčový rozsudek: soud potvrdil platnost prostých elektronických podpisů

V roce 2024 rozhodl Městský soud v Praze (sp. zn. 54 Co 217/2024-259) o sporu mezi realitní kanceláří a jejím klientem. Ten odmítl zaplatit provizi s tím, že smlouva o zprostředkování byla uzavřena pouze prostřednictvím aplikace DocuSign, tedy **prostým elektronickým podpisem**, a tím pádem prý neplatně.

Soud tento názor odmítl. Konstatoval, že v soukromoprávních vztazích **postačuje i prostý elektronický podpis k dodržení písemné formy právního jednání**, pokud zákon nepožaduje jinou formu. O platnosti rozhoduje především vůle stran a možnost prokázat, že osoba dokument skutečně podepsala.



Rozsudek se opírá o § 561 odst. 1 občanského zákoníku, který výslovně připouští, že podpis může být nahrazen „elektronickým způsobem“, a také o nařízení eIDAS, které prostý podpis nevylučuje - pouze neurčuje jeho důkazní sílu.

Soud zároveň připomněl, že ani listinný podpis neposkytuje absolutní jistotu o autorství, a proto je třeba hodnotit všechny okolnosti: způsob odeslání, předchozí komunikaci stran i jejich následné jednání. Pokud je z nich zřejmé, že obě strany dokument považovaly za uzavřený, **je dohoda platná i s prostým elektronickým podpisem.**

Rozhodnutí zatím není potvrzeno Nejvyšším soudem, přesto představuje **významný posun v praxi** - dává realitním kancelářím i jejich klientům větší právní jistotu, že elektronické smlouvy jsou v běžném obchodním styku plnohodnotné.

Co z toho plyne pro makléře

V praxi je důležité vědět, **kdy který podpis zvolit:**

- pro běžné zprostředkovatelské nebo rezervační smlouvy může být prostý podpis dostačující,
- u kupních smluv či komunikace s úřady je bezpečnější použít **kvalifikovaný elektronický podpis**,
- pokud druhá strana elektronické podepisování odmítá, lze využít datovou schránku, která sama o sobě nahrazuje elektronický podpis, protože zaručuje identitu odesílatele.

Makléř by měl klientovi umět vysvětlit rozdíly mezi jednotlivými druhy podpisů, upozornit na **rizika nižší důkazní síly** prostého podpisu a doporučit vhodný postup podle povahy transakce. K vyšší právní jistotě lze přispět i tím, že aplikace pro elektronické podpisy uchovává **auditní záznam** - čas, IP adresu a identifikaci zařízení, což může být při sporu klíčový důkaz.

Shrnutí

Elektronické podpisy přinášejí rychlost a efektivitu, ale ne všechny mají stejnou váhu. **Kvalifikovaný podpis** má sílu listinného originálu, **prostý podpis** může být v obchodním vztahu stejně účinný - pokud obě strany prokáží shodu vůlí.

Rozsudek Městského soudu v Praze potvrdil to, co praxe už dlouho potřebovala slyšet: že **digitalizace smluv je plnohodnotná cesta, nikoli právní riziko.**

Veřejně přístupná cesta přes soukromý pozemek - vlastnictví vs. veřejný zájem

V realitní praxi se občas objeví situace, kdy přes **soukromý pozemek vede cesta**, kterou lidé běžně používají - pěšky, na kole nebo dokonce autem. Na první pohled jde o detail, ale z právního hlediska může mít **zásadní dopad na hodnotu i využitelnost** pozemku. Kupující očekává, že si svůj nový pozemek bude moci oplotit a uzavřít, zatímco sousedé tvrdí, že po cestě mohou jezdit „odjakživa“. Kde je tedy pravda - a co by měl makléř o těchto situacích vědět?



Podle **zákona o pozemních komunikacích** (zák.č. 13/1997 Sb.) se účelové komunikace - tedy cesty mimo silnice a místní komunikace - dělí na **veřejně přístupné** a **neveřejné**. Rozdíl mezi nimi spočívá v tom, zda je cesta určena pro užívání širší veřejnosti, nebo pouze pro potřeby majitele a omezeného okruhu osob. Veřejně přístupná účelová komunikace může vést i přes soukromý pozemek, pokud jsou splněny určité podmínky: **musí být zjevná v terénu, dlouhodobě užívaná, naplňovat komunikační potřebu a** vlastník s jejím užíváním **souhlasí - i mlčky**.

Zjednodušeně řečeno - pokud cesta po desetiletí existuje, veřejnost ji používá, vlastník tomu nebrání a slouží ke spojení nemovitostí, **stává se ze zákona veřejně přístupnou**. A to i bez formálního rozhodnutí úřadu nebo zápisu v katastru. V praxi to znamená, že vlastník nemůže ze dne na den cestu **uzavřít, zatarasit nebo oplotit**. Tím by totiž znemožnil veřejné užívání, což zákon považuje za protiprávní jednání. Chce-li vlastník užívání omezit - například **zákazem vjezdu vozidel** - musí o to požádat **silniční správní úřad**. Úplné zrušení statutu veřejné cesty je však **velmi složité** a v praxi spíše výjimečné.

Makléř by měl tuto problematiku vnímat jako **součást povinnosti informovat klienta o podstatných okolnostech**. Pokud přes pozemek vede zřetelná cesta nebo stezka, je nutné zjistit, zda nejde právě o veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Základem je kontrola **katastrální mapy a ortofota**, kde lze často rozeznat samostatnou parcelu nebo historickou stopu cesty. Dále je vhodné ověřit, zda komunikace není evidována u **obce nebo silničního správního úřadu**, a v pochybnostech provést terénní obhlídku - udržovaná, zpevněná nebo často používaná cesta bývá silným signálem, že jde o veřejný přístup.

Pokud je pozemek s takovou cestou předmětem prodeje, měl by makléř tuto skutečnost **kupujícímu výslovně sdělit**. Může to znamenat omezení možnosti oplocení nebo výstavby, ale také povinnost zachovat průchod či průjezd. Na druhé straně - u některých nemovitostí může být existence cesty **výhodou**, protože zajišťuje přístup, který by jinak chyběl. V každém případě jde o informaci, která musí být klientovi známa **před podpisem smlouvy**, nikoli až po převodu.

Z právního hlediska je podstatné, že veřejně přístupná účelová komunikace **vzniká a zaniká faktickým užíváním**, nikoli rozhodnutím úřadu. Správní orgány mohou její existenci pouze **deklarovat**, nikoliv „zřídit“. V praxi se proto často vedou spory mezi vlastníky a obcemi o to, zda cesta „už“ veřejná je, nebo „ještě ne“. Rozhodující bývá **souhlas vlastníka**, i když jen tichý - vyjádřený tím, že po léta nebránil užívání. Pokud se později rozhodne cestu uzavřít, úřady vždy posuzují i **historii jejího užívání**.

Pro makléře z toho plyne jasný závěr: před každým prodejem pozemku, na němž vede cesta, je třeba **prověřit její právní status** a tuto informaci promítnout do popisu nabídky i do smluvní dokumentace. Kupující pak musí vědět, zda může pozemek volně oplotit, nebo zda je povinen **zachovat přístup pro veřejnost**. V případě nejasností je vhodné doporučit klientovi právní posouzení nebo vyjádření úřadu.

Zdánlivě nenápadná cesta přes louku může rozhodnout o **hodnotě pozemku, o vztazích se sousedy i o rychlosti prodeje**. Kdo tuto otázku podcení, riskuje zklamání klienta a komplikace při převodu. Kdo ji naopak včas vysvětlí a ošetří, prokáže svou odbornost a předejde zbytečným sporům. A právě to je pro makléře ta nejlepší vizitka.



Nová pravidla DPH u nemovitostí - stručně a srozumitelně z pohledu praxe



Novela zákona o DPH od 1.7.2025 zásadně změnila pravidla: **zkracuje se časový test pro osvobození a nově se i pozemek jen s rozhodnutím úřadu může stát „stavebním pozemkem“ - tedy předmětem daně.** To znamená jediné: riziko zdanění je dnes mnohem vyšší než dřív. Chyba při posouzení může stát klienta statisíce a makléře reputaci.

Novela ale přináší celou řadu dalších novinek, které mají přímý dopad na realitní praxi - od první dodávky nemovitosti přes podstatnou změnu stavby až po pravidla pro nájem a dobrovolné zdanění.

Proto jsme připravili praktický eBook, který vás v rozsahu **20 stran** provede všemi změnami, které mají pro realitní zprostředkovatele a jejich klienty zásadní význam. K dispozici na www.gaudens.cz/dph-nemovitosti

Výmaz exekutorského zástavního práva z katastru - smutná realita praxe

Exekutorské zástavní právo na nemovitostech dlužníka je účinným nástrojem zabezpečení pohledávky. Ostatně pokud je exekuce pravomocně **zastavena**, samotné zástavní právo zaniká s účinky od počátku řízení - tedy **ex tunc**. Nicméně problémy nastávají právě při **výmazu tohoto práva v katastru nemovitostí**: absence jednoznačné právní úpravy i **nejednotnost postupu katastrálních úřadů** způsobují nejistotu a neprůhlednost.

Zákon o katastru (zák.č. 256/2013 Sb.) stanoví, že pro zápisy vzniku, změny či zániku práv v katastru slouží specifikované **listiny obsahující označení nemovitosti** podle § 8 tohoto zákona. Avšak **usnesení o zastavení exekuce** bývá často pro katastrální úřad považováno za nedostatečné - protože neobsahuje podrobné označení nemovitostí (§ 8 náležitosti).

V praxi se stává, že majitelé nemovitostí, u nichž byla exekuce zastavena, žádají výmaz zástavního práva - přiloží usnesení o zastavení exekuce a původní exekuční příkaz. Katastrální úřad však může odmítnout výmaz, když usnesení neodpovídá zákonným náležitostem - například když není jednoznačně uvedeno, které nemovitosti zástavní právo váže. V některých případech úřad doporučí obrátit se na soud, aby vydal potvrzení, ve kterém soud **výslovně označí nemovitost** podle § 8 zákona a potvrdí, že zástavní právo zaniklo. Takové potvrzení ale často soudy nevydávají - považují to za nadbytečné.

To vede ke sporu: zákon říká, že se zástavní právo ruší se zastavením exekuce, avšak **úřední praxe vyžaduje dodatečné formality**, které zákon nevyžaduje. Tento nesoulad **narušuje právní jistotu účastníků řízení** - dlužníků, věřitelů i vlastníků nemovitostí.

Pro makléře to má konkrétní význam. Při prodeji či převodu nemovitosti, která byla zatížena exekutorským zástavním právem, musí být ověřeno, že výmaz skutečně proběhl



a že katastrální zápis zohledňuje náležitosti dle § 8. Bez toho může dojít ke komplikacím - kupující by mohl později zjistit, že na nemovitosti stále váznou zástavní práva, což může blokovat financování nebo znehodnotit nemovitost.

Je dobré doporučit klientům - prodávajícím i kupujícím - aby si **vyžádali potvrzení z katastru**, že zástavní právo bylo **výmazem odstraněno**, a ověřili, jaký úřad a na jakém základě výmaz provedl. V pochybnostech je na místě právní konzultace nebo návržení žaloby proti rozhodnutí o odmítnutí vkladu (§ 66 katastrální vyhlášky).

Historické právo stavby - starý institut s mimořádnou aktuálností

V naší právní kultuře se často setkáváme s **instituty**, které působí jako relikty minulosti - něco, co by mělo být dávno zapomenuto. Ale **právo stavby** není jen historickou kuriozitou. Svou právní historií i novou judikaturou získává znovu pozoruhodný význam - a to i pro realitní makléře, kteří mohou narazit na nemovitosti, kde má tento institut stále své místo.

Právo stavby bylo původně upraveno **říšským zákonem č. 86/1912 ř.z.** (Baurechtsgesetz). Tento zákon umožňoval, aby byla **stavba postavena na cizím pozemku**, aniž by se vlastník pozemku stal vlastníkem stavby. Stavba byla samostatnou nemovitou věcí, zatímco stavebník měl vůči vlastníkovu pozemku určité povinnosti, nejčastěji platbu tzv. **stavebního platu**. Právo stavby bylo zpravidla časově omezené (obvykle na 80 let) a zanikalo po uplynutí doby.

Po druhé světové válce došlo k modernizaci prostřednictvím **zákona č. 88/1947 Sb.**, který odstranil časové omezení a výslovně stanovil, že právo stavby i samotná stavba na jeho základě jsou **samostatnými nemovitostmi**. Tento zákon v praxi fungoval až do 60. let, kdy se institut postupně vytratil - nebyl převzat do občanského zákoníku z roku 1964. Následkem toho byly mnohé historické stavby či pozemky s právem stavby v dalších dekádách považovány za běžné nemovitosti bez zvláštních právních vazeb.

Teprve **nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.)** právo stavby vrátil do českého právního řádu (§ 1240 a násl.) a vědomě navázal na starší právní tradice. Zákonodárce tím uznal, že jde o **praktický a spravedlivý způsob řešení vlastnictví**, který má své místo i v moderní době - například při developerských projektech nebo revitalizacích městských čtvrtí.

Soudní praxe dnes zároveň ukazuje, že historická práva stavby nejsou jen „mrtvým právem“. V několika nedávných sporech, například v případě projednávaném Nejvyšším soudem (22 Cdo 2059/2023), se řešilo, komu patří dům postavený na cizím pozemku, kde kdysi existovalo právo stavby. Dědici drželi nemovitost po desetiletí v dobré víře, že jim patří, a prováděli na ní běžné opravy a investice. Soud potvrdil, že i v takových případech je možné **vydržet vlastnictví stavby**, pokud byla držba založena na **dobré víře a omluvitelném právním omylu** (tzv. *titulus putativus*).

Pro makléře má tato judikatura zásadní význam. Pokud narazíte na nemovitost, u níž byla původní stavba zřízena prostřednictvím **historického práva stavby**, je třeba prověřit několik okolností:



- zda v katastru nebo historické dokumentaci existuje zmínka o právu stavby,
- zda současný držitel jednal po léta jako vlastník (např. platil daně, investoval, spravoval objekt),
- zda město či jiný subjekt neuplatňuje nárok na pozemek nebo stavbu,
- a zda v případě sporu existuje rozhodnutí, které by postavení vlastníka vyjasnilo.

Z praktického hlediska to znamená, že makléř by měl být schopen **rozpoznat riziko dvojího vlastnictví** - tedy situace, kdy pozemek a stavba patří různým osobám. Kupující musí být na tuto možnost vždy předem upozorněn a měl by mít možnost konzultovat případ s právníkem.

Také platí, že v praxi se tyto případy objevují nejčastěji ve **starších městských čtvrtích**, na **předměstích** nebo v lokalitách s dlouhou stavební historií, kde mohly být v minulosti uzavírány dohody o právu stavby. Mnoho dnešních „problémových“ případů má původ právě v této době - někdy dokonce bez vědomí současných vlastníků.

Pro realitního zprostředkovatele je proto vhodné brát historii vlastnictví nejen jako formalitu, ale jako součást **profesionální péče o klienta**. Znalost právních kořenů může být rozhodující při odhadu hodnoty nemovitosti, při sjednávání ceny i při vyjednávání o smluvních ujednáních. A co je důležité - může předejít budoucím sporům, které by z nejasného právního titulu mohly vzniknout.

Staré právní instituty často ožívají ve chvíli, kdy je nejméně čekáme. A právo stavby je toho nejlepším důkazem: **staletý koncept, který se znovu stává aktuálním**. Makléř, který mu rozumí, má nejen větší přehled, ale i náskok - protože vidí pod povrch listu vlastnictví a chápe, že historie může být klíčem k pochopení současnosti i k ochraně zájmů klienta.

Nájem státních pozemků podle nové vyhlášky SPÚ

Realitní trh se zdaleka netýká jen domů a bytů. Mnozí klienti dnes investují také do **zemědělství, obnovitelných zdrojů nebo rekreačních projektů**. A právě v těchto oborech často nastává situace, kdy projekt zasahuje na **státní pozemky** - ať už jde o fotovoltaickou elektrárnu, vinici, sad, nebo malý lyžařský areál.

Nová **vyhláška č. 352/2025 Sb.**, účinná od **1. října 2025**, upravuje pravidla pro **stanovení nájemného za pozemky ve správě Státního pozemkového úřadu (SPÚ)**. Jde o poměrně technický předpis, ale pro makléře i jejich klienty může mít velmi praktický dopad - zejména tam, kde se vyjednává o pronájmu státní půdy nebo kde se státní pozemek dotýká širšího investičního záměru.

Nájemné podle účelu využití

Vyhláška rozlišuje tři základní skupiny pozemků podle jejich využití:

1. Standardní zemědělská výroba

Zde se uplatňují procentní sazby z úředně stanovené **úřední ceny půdy** podle výrobní oblasti:



- horská - **12,5 %**, maximálně **6 564 Kč/ha**,
- bramborářsko-ovesná - **6,5 %**,
- bramborářská - **5,4 %**,
- řepařská - **3,6 %**,
- kukuřičná - **4 %**,
- ostatní/neurčeno - **5,1 %**.

Tato čísla tak tvoří **cenové mantinely pro běžné zemědělské nájmy**, a jsou referenčním bodem i pro jiné typy využití.

2. Zemědělská výroba s přidanou hodnotou

Sem patří například **vinice, chmelnice, ovocné sady nebo agrolvoltaické elektrárny**. Základní nájemné má být alespoň ve výši obvyklého nájmu, přičemž SPÚ musí zohlednit druh porostu, jeho stáří, zdravotní stav a životnost. Výslovně se uvádí, že **nájem nesmí být nižší než u standardní zemědělské výroby**.

To znamená, že stát chce u těchto projektů reflektovat vyšší ekonomickou hodnotu využití pozemku.

3. Čistě komerční využití

Například **lyžařské vleky, lanovky, areály, parkoviště, či jiná podnikatelská činnost**. I zde musí být nájemné nejméně ve výši obvyklého nájemného a zároveň **nesmí být nižší než u běžné zemědělské výroby**.

Možnosti korekce a individuálního přístupu

Vyhláška zároveň umožňuje SPÚ pracovat s nájemným flexibilněji. Úřad má možnost každoročně **valorizovat nájemné podle inflace**, ale nejde o povinnost - může tak učinit podle konkrétních podmínek.

Zároveň je možné - **na žádost nájemce** - nájemné **snížit až o 50 %**, pokud se prokáže, že došlo k **významnému omezení využitelnosti pozemku** mimo vliv nájemce. Typicky může jít o:

- vysokou hladinu spodní vody,
- imise nebo znečištění,
- výskyt invazivních rostlin,
- výstavbu stožárů nebo vedení přes pozemek,
- či o situace, kdy jde o **obtížně propachtovatelný pozemek** (např. s nízkým přístupem či malou výměrou).

SPÚ má v takových případech **diskreční pravomoc**, tedy možnost individuálně zohlednit ekonomické a přírodní okolnosti.

Co z toho plyne pro makléře

Pro běžnou realitní praxi může být tato vyhláška zdánlivě okrajová, ale **ve správný moment může znamenat rozdíl mezi realizovaným projektem a slepou uličkou**. Makléři, kteří obsluhují klienty z oblasti zemědělství, FVE projektů nebo rekreačních zařízení, by měli mít základní přehled o tom, že:

- stát prostřednictvím SPÚ pronajímá rozsáhlé plochy zemědělské půdy,



- výše nájmu se nově **řídí jednotným a transparentním klíčem podle účelu využití**,
- existuje prostor pro individuální úpravu - a to jak směrem nahoru (valorizace), tak dolů (snížení při zhoršení podmínek).

Znalost této úpravy pomůže makléři **poskytnout klientovi kompletnější servis** - ať už při vyhledávání vhodného pozemku pro rozšíření farmy, nebo při přípravě podkladů pro FVE projekt, který se částečně dotýká státních pozemků.

Shrnutí

Vyhláška č. 352/2025 Sb. přináší **nový a poměrně detailní rámec pro stanovení nájemného** u pozemků ve správě Státního pozemkového úřadu. Stát se tak snaží nastavit férové, předvídatelné a regionálně odlišné podmínky - a zároveň dát SPÚ určitou flexibilitu.

Pro realitní makléře to může být další oblast, kde lze klientům ukázat, že rozumí i méně obvyklým segmentům trhu. Protože i když „hlavní orná půda“ makléřské práce leží u domů a bytů, **být informovaný o tom, jak stát pronajímá své pozemky, může otevřít nové obchodní příležitosti i klientské vztahy.**

Praha transparentní - město otevírá data o svém majetku a náj. smlouvách

Hlavní město Praha zavedlo významný krok směrem k otevřenosti a veřejné kontrole svého hospodaření. **Jako první město v České republice zpřístupnilo kompletní přehled všech nájemních smluv na nebytové a komerční prostory.** Veřejnost tak má nově možnost nahlédnout do více než tří tisíc aktivních smluv, které se týkají správy městského majetku.

Cílem projektu je zvýšit transparentnost a zároveň poskytnout odborné i laické veřejnosti přehled o tom, jak Praha nakládá se svými nemovitostmi. Zveřejnění dat je navíc provedeno moderním a uživatelsky přívětivým způsobem - uživatel si může zvolit, zda chce pracovat s Otevřenými daty nebo s Majetkovou mapou.

1. Otevřená data - dostupná na portálu opendata.praha.eu

Datové sady lze stáhnout ve formátu .csv (např. pro zpracování v Excelu) a dále s nimi pracovat, filtrovat je nebo vytvářet vlastní přehledy a analýzy.





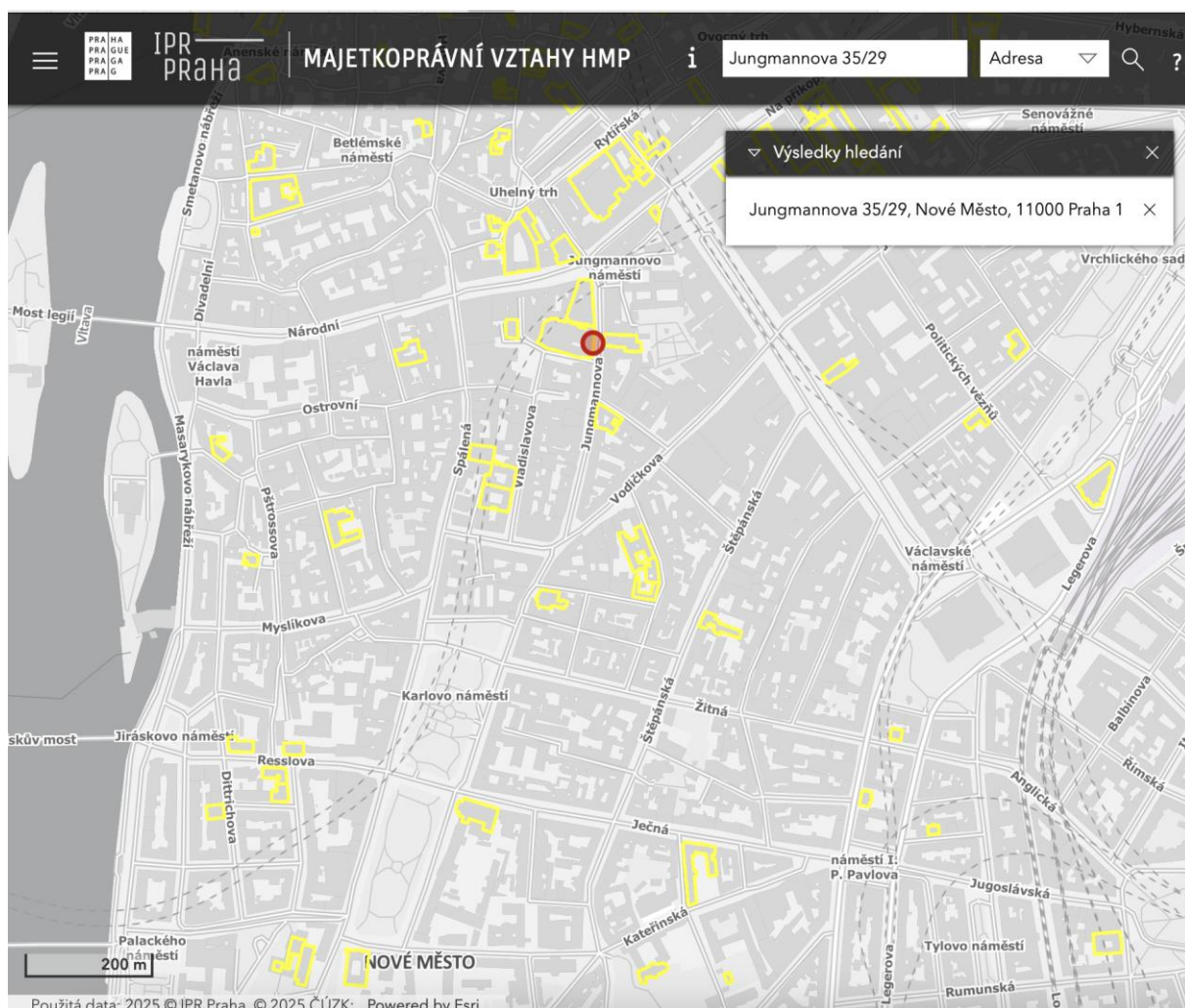
2. Majetková mapa - dostupná na webu iprpraha.cz

Umožňuje vyhledávat přímo podle nemovitostí - stačí kliknout na budovu nebo pozemek a systém zobrazí všechny související nájemní vztahy, vlastnické vazby a další údaje.



Oba nástroje se doplňují a společně poskytují komplexní pohled na hospodaření města.

Ukázka vzhledu Majetkové mapy





Dosud bylo možné smlouvy města sledovat pouze prostřednictvím Registru smluv, který umožňuje vyhledávání podle typu smlouvy či zúčastněných subjektů. Ten však neumožňoval jednoduše zjistit, jaké smlouvy se vážou ke konkrétní nemovitosti.

Nový přístup Prahy tento problém odstraňuje. Uživatel si může vybrat konkrétní dům nebo pozemek a ihned vidí, komu je pronajatý, za jakých podmínek a od kdy do kdy. To představuje zásadní posun ve směru přehlednosti, kontroly a efektivního hospodaření s veřejným majetkem.

Otevřená data mají význam nejen pro občany, ale také pro realitní odborníky a makléře. Nově zveřejněné informace umožňují například:

- sledovat výši nájmů městských prostor v různých lokalitách,
- porovnávat nájemní podmínky městského a soukromého sektoru,
- vyhodnocovat využití městského majetku z hlediska efektivity,
- nebo vytvářet vlastní realitní analýzy a tržní přehledy.

Makléři tak získávají další relevantní zdroj dat, který jim může pomoci při oceňování komerčních prostor, přípravě analýz či při argumentaci vůči klientům.

Zveřejnění dat o nájemních smlouvách představuje významný krok k modernímu a odpovědnému řízení městského majetku. Praha tím potvrzuje, že otevřenost vůči veřejnosti je nejen správná, ale i praktická - umožňuje zpětnou kontrolu, zvyšuje důvěru a posiluje kvalitu rozhodování. Jde o příklad, který může inspirovat i další města a obce. Pro realitní sektor je to navíc další zdroj informací, který přináší větší přehled o trhu a o hodnotě městského majetku.

FAÚ mění pohled na transakce s vysoce rizikovými zeměmi

Finanční analytický úřad společně s Českou národní bankou vydal aktualizovaný **metodický pokyn č. 9 - Kontrola klienta**, který je účinný od 25. září 2025. Novinkou je doplnění poznámek pod čarou č. 28 a 29, jež zásadně **upřesňují přístup k monitoringu transakcí ve vztahu k vysoce rizikovým třetím zemím**.

Dříve panovala mezi povinnými osobami, včetně realitních kanceláří, nejistota, jak přistupovat ke každému obchodu, který se „nějakým způsobem dotýká“ zemí uvedených na seznamu FATF nebo EU jako vysoce rizikové. Nové znění metodiky přináší větší jasnost a umožňuje **prakticky nastavit monitoring podle míry rizika**.

Širší definice vazby na rizikovou zemi

Pokyn uvádí, že „souvislost s vysoce rizikovou třetí zemí“ může vzniknout různými způsoby - například trvalým pobytem klienta v dané zemi, původem předmětu obchodu, tokem finančních prostředků z nebo do této země nebo jinou vazbou na ní. Tento pojem má být chápán **v nejširším možném významu**, tedy vždy, když se transakce nějak dotýká vysoce rizikové jurisdikce.

Z toho plyne, že realitní makléř musí **uplatnit zesílenou identifikaci a kontrolu klienta** u každého obchodu, který má jakoukoli vazbu na takovou zemi - např. pokud kupující



pochází z ní, pokud jsou peníze zasílány ze zahraničního účtu v rizikové zemi nebo pokud je část transakce na ni napojena.

Nový výklad - není nutné vše prověřovat plošně

Doplněná poznámka č. 29 přináší zásadní uvolnění: **není nutné aplikovat opatření zesílené kontroly klienta na každý jednotlivý obchod**, pokud jde o opakující se a typově shodné transakce, které odpovídají tomu, co makléř o klientovi ví.

Jinými slovy, pokud je všechno v souladu s běžným obchodním modelem a předem zjištěnými informacemi, postačí průběžný monitoring a ne plošné ex-ante prověřování každé transakce. FAÚ a ČNB tím potvrdily, že **rizikově orientovaný přístup má přednost před plošnou byrokracií**.

Zároveň se výslovně uvádí, že není možné nahrazovat předběžnou kontrolu transakcí pouze ex-post monitoringem s např. týdenní frekvencí - protože zákon v § 9a odst. 2 písm. b) AML zákona vyžaduje, aby kontrola rizikových transakcí probíhala **před jejich uskutečněním (ex-ante)**.

Co to znamená v praxi pro makléře

Realitní kanceláře patří mezi povinné osoby podle AML zákona. Nová metodika jim pomáhá přesněji určit, **kdy musí postupovat přísněji a kdy postačí běžné sledování**.

V praxi to znamená:

- Pokud máte klienta z vysoce rizikové země nebo transakce probíhá přes takovou zemi, musíte provést **zesílenou identifikaci** a ověřit **zdroj finančních prostředků a účel obchodu**.
- Pokud jde o opakované platby téhož typu v souladu s profilovým hodnocením klienta, není nutné provádět zesílenou kontrolu při každé platbě - postačí **průběžný monitoring** a namátková kontrola.
- Je vhodné od klienta předem zjistit informace o počtu, výši a účelu transakcí, a v rámci zásady **KYC (Poznej svého klienta)** si je nechat doložit.
- Každou výjimku od plošného monitoringu je nutné **vnitřně zdůvodnit a zaznamenat** ve spisu - např. formou poznámky v AML záznamu.

Tento postup pomáhá makléřům plnit AML povinnosti rozumně - **bez zbytečné administrativy, ale s důrazem na reálné riziko**.

Shrnutí

Nové doplnění metodického pokynu FAÚ č. 9 potvrzuje trend, který realitní praxe dlouho potřebovala: **rizikově orientovaný přístup má přednost před mechanickou formálností**.

Pro realitní makléře to znamená jediné - víc uvažovat a méně „klikat“. Zesílenou kontrolu aplikujte tam, kde je riziko reálné, nikoli všude tam, kde se jen „dotýká“ rizikové země. A hlavně: vše, co si vyhodnotíte v rámci vlastního AML systému, **musí být písemně zdůvodněno** - protože to je to první, na co se FAÚ při kontrole podívá.



Pozastavení výkonu správy cizího majetku u pěti advokátů

Česká advokátní komora informovala, že ke dni **16. září 2025** rozhodla o **předběžném pozastavení výkonu správy cizího majetku a advokátních úschov peněžních prostředků** u pěti advokátů. Rozhodnutí bylo vydáno podle § 52l odst. 2 zákona o advokacii, tedy v režimu **předběžného opatření**, které má chránit klienty před možnými riziky při nakládání s jejich finančními prostředky.

Pozastavení se týká těchto advokátů:

- **JUDr. Milan Švejda**, evidenční č. 04303,
- **Mgr. Petra Kujínek Polodnová**, evidenční č. 18200,
- **Mgr. Michal Tandler**, evidenční č. 15335,
- **Mgr. Filip Šutry**, evidenční č. 12514,
- **Mgr. Martin Holý**, evidenční č. 17033.

Co znamená pozastavení správy cizího majetku

Pozastavení výkonu správy cizího majetku a advokátní úschovy znamená, že uvedení advokáti **nesmějí po dobu platnosti rozhodnutí přijímat, spravovat ani vyplácet peněžní prostředky klientů** - tedy zejména peníze složené do **advokátní úschovy** v rámci právních služeb.

Rozhodnutí se obvykle vydává **z preventivních důvodů** - například pokud Komora vyhodnotí, že existuje riziko nesprávného nakládání s prostředky klientů, nejasnosti v evidenci nebo jiné pochybení v účetní správě úschov. Neznamená to nutně, že advokát porušil zákon, ale jde o **dočasné omezení**, dokud nebude situace prověřena a vyjasněna.

Proč je to důležité i pro realitní makléře

Advokátní úschovy představují pro mnoho realitních kanceláří a jejich klientů **běžný způsob zajištění bezpečného převodu kupní ceny** při prodeji nemovitostí. Makléři by proto měli věnovat pozornost aktuálním informacím ČAK a **vždy si ověřit, že advokát, u něhož má být úschova provedena, má oprávnění správu cizího majetku vykonávat**.

Tento údaj je možné snadno ověřit v **on-line seznamu advokátů** na webu České advokátní komory (www.cak.cz) - u každého advokáta je uvedeno, zda má oprávnění k vedení advokátních úschov aktivní, pozastavené nebo zrušené.

Doporučuje se také, aby makléři při sjednávání úschovy **uváděli do smluv jméno konkrétního advokáta** (nikoli jen advokátní kanceláře) a připojili odkaz nebo výtisk z oficiálního seznamu. Tím lze předejít komplikacím v případě, že by se v průběhu obchodu ukázalo, že advokát nemá oprávnění úschovu vykonávat.

Důležité na závěr

Makléř či realitní kancelář **odpovídá za služby advokáta, kterého klientům doporučí nebo zajistí**. Pokud takto doporučený advokát **pochybí, poruší své povinnosti nebo**



zpronevěří svěřené prostředky, může mít tato situace **majetkový dopad i na samotnou realitní kancelář** - zejména v případě, že klient utrpí škodu v důsledku chybného doporučení.

Správně nastavená advokátní úschova zůstává jedním z **nejbezpečnějších způsobů převodu kupní ceny**, ovšem pouze tehdy, **je-li vedena oprávněným advokátem s aktivní licenci a transparentní evidencí**. Ověření advokáta a jeho oprávnění by proto mělo být **standardní součástí každé realitní transakce** - stejně samozřejmé jako kontrola listu vlastnictví nebo prověření financování.

Abyste získali každého klienta (a zakázku) - dřív, než otevřete pusu

Než začnete mluvit o službách, cenách nebo zkušenostech, už se něco důležitého děje. **V prvních vteřinách každé schůzky se odehrává tiché rozhodnutí** - bude mezi námi důvěra, nebo ne?

A právě to často rozhoduje o zakázce dřív, než padne jediné konkrétní slovo.

Klienti při prodeji nemovitosti **neprodávají jen zdi a metry čtvereční**. Pro mnoho z nich jde o velmi osobní krok - opouštějí domov, vzpomínky, někdy i kapitolu svého života. A proto hledají někoho, komu tento proces svěří. Někoho, kdo v nich **vyvolá klid, důvěru a vnitřní jistotu**, že to zvládne. Ne nutně podle slov - ale podle celkového dojmu, který z makléře mají.

Právě **první dojem** je tím nejsilnějším nástrojem, který v realitním světě máte. A co je dobrá zpráva - dá se vědomě rozvíjet. Není to věc štěstí nebo vrozené charisma. Je to kombinace přítomnosti, postoje, energie a schopnosti být sám sebou - klidný, přirozený, profesionální.

Do 30 vteřin si klient podvědomě odpovídá na otázky:

- Je mi ten člověk příjemný?
- Vypadá, že ví, co dělá?
- Cítím, že se mnou jedná s respektem?

V téhle fázi ještě nemluvíte o odborných věcech. Ale už **se tvoří vztah**, který určuje celý další průběh schůzky. Makléř, který se soustředí jen na obsah a argumenty, ale podcení atmosféru, riskuje, že klient vnitřně „vypne“ - i když se navenek tváří mile.

Síla prvního dojmu nespočívá v tom, co říkáte - ale **v tom, jací jste**. Jak se hýbete. Jak se díváte. Jak se usmíváte. Zda jste v přítomném okamžiku, nebo ve spěchu. Zda vyzařujete tlak - nebo otevřenost. Váš tón hlasu, tempo řeči, postoj - to všechno je **řeč těla**, kterou klient vnímá dřív než jakákoli slova.

Právě proto je tak důležité **trénovat všímavost k sobě samým**. Učit se vnímat vlastní nastavení ještě předtím, než vstoupíte ke klientovi do bytu. Ne v duchu „jak udělat dojem“ - ale v duchu „jak být co nejvíc v klidu a pravdivý“. Protože právě **vnitřní klid a autenticita** jsou nejpřesvědčivější formou profesionality.

Makléř, který chápe sílu prvních vteřin, **pracuje jinak**. Vědomě zpomalí. Nejprve naváže kontakt, vytvoří vztah, propojení. Teprve pak otevírá témata obchodu, prezentace a strategie. Klient tak nevnímá tlak, ale **spolupráci** - a to je základ důvěry.



První dojem není jen o tom, abyste získali zakázku. Je to **začátek vztahu**, který může trvat týdny i měsíce. A jak se vytvoří základ, takový bude celý obchod.

Jak pracujete s prvním dojmem vy?

Co z vás klient cítí ještě dřív, než začnete mluvit o ceně a plánu?

Dokázali byste svůj příchod na schůzku popsat očima klienta?

Jaký první pocit s vámi máte vy sami - a co konkrétně můžete udělat proto, aby byl ještě silnější, klidnější a důvěryhodnější?

Kalendář nejbližších realitních a manažerských kurzů

Umělá inteligence v praxi makléře a RK, dvoudenní kurz pro realitní makléře, kteří se s možnostmi AI teprve seznamují, Praha 14.10. a 21.10. www.gaudens.cz/AI-makler

Hypotéky v realitní praxi, Praha 15.10. www.gaudens.cz/hypoteky-rk

Manažerská akademie - čtyřdenní komplexní kurz pro majitele realitních kanceláří a manažery realitních týmů, Praha 22.-23.10. a 5.-6.11. www.gaudens.cz/manazerRK

Jak řešit nejčastější problémy se stavbami a dokumentací při prodeji nemovitostí, Praha 10.11., Brno 13.11. www.gaudens.cz/nsz-legalizace

Realitní akademie, třídní kurz - nábor nemovitostí a budování referenčního byznysu, prodej a koncepty prodej, prodejní techniky, Praha 18-20.11. www.gaudens.cz/akademie

Image makléře pod lupou - ovlivněte okamžiky, zda si klient vybere vás, nebo konkurenci, Brno 3.12, Praha 4.12. www.gaudens.cz/image

Umělá inteligence v realitní praxi, jednodenní kurz - pokročilé strategie a automatizace pro zkušené (s AI) makléře, Praha 20.1. www.gaudens.cz/AI-pokrocili

Realitní akademie, třídní kurz - nábor nemovitostí a budování referenčního byznysu, prodej a koncepty prodej, prodejní techniky, Brno 10-12.2. www.gaudens.cz/akademie

Pro požadavky na individuální kurzy nebo konzultace nás kontaktujte na info@gaudens.cz.

Tento REALITNÍ FLASH je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými ke dni uveřejnění daného dílu. Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů a jako takový není právně závazný. Všechna práva vyhrazena.